Rhif: 2

Cais Rhif:	**C22/0571/45/MG**
Dyddiad Cofrestru:	**17/06/2022**
Math y Cais:	**Materion a Gadwyd yn ôl**
Cymuned:	**Pwllheli**
Ward:	**Pwllheli**
Bwriad:	**Edrychiad a dyluniad yr anheddau i gynnwys deunyddiau, graddfa anheddau a tirlunio gan gynnwys gosodiad diwygiedig i ddarparu 14 annedd yn hytrach na 15 er darparu gofynion system ddraenio cynaliadwy**
Lleoliad:	**Hen Gae Hoci, Allt Salem, Pwllheli, LL53 5UB**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yma yn gais materion a gadwyd yn ôl mewn cyswllt a chaniatâd cynllunio amlinellol C18/1198/45/AM. Roedd caniatâd C18/1198/45/AM ar gyfer codi 15 tŷ sy'n cynnwys 5 fforddiadwy. Mae'r cais presennol ar gyfer darparu 14 o dai yn hytrach na 15 a hynny er mwyn darparu gofynion system ddraenio gynaliadwy.

1.2 Caniatawyd y cais amlinellol gyda graddfa, golwg a thirweddu wedi ei gadw yn ôl, ac felly mae'r cais gerbron ar gyfer asesu'r materion hyn. Mae egwyddor y bwriad ynghyd a'r materion yn ymwneud gyda'r fynedfa a llunwedd eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.

1.3 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 hefyd yn gyffelyb i'r hyn a ganiatawyd ar y cais amlinellol ac eithrio fod y tŷ ar lain 14 o'r caniatâd amlinellol wedi cael ei dynnu er gwneud lle i osod pwll ymdreiddiad dŵr wyneb fel rhan o'r system ddraenio gynaliadwy.

1.4 Mae dyluniad yr anheddau bwriedig yn syml ac mae bwriad gorffen yr anheddau gyda tho llechi a'r waliau allanol wedi eu gorchuddio a chymysgedd o rendr a charreg. Byddai'r tai yn gymysgedd o dai unllawr, deulawr teras, deulawr pâr a deulawr ar wahân a hefyd yn amrywio o ran eu maint. Bwriedir darparu cyfanswm o 34 o lefydd parcio o fewn y safle.

1.5 Mae cynlluniau o'r system draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dangos y modd o ddelio gyda dŵr wyneb a dŵr aflan sy'n rhyddhau'r gofyniad amod 12 sy'n gofyn am gynlluniau draenio dŵr wyneb.

1.6 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli. Tua'r gogledd o'r safle mae llwybr cyhoeddus. Mae ffordd ddosbarth 3 yn ffinio gyda'r safle tua'r dwyrain. Ceir tai annedd gerllaw ac mae safle Coleg Meirion Dwyfor gyferbyn a'r safle.

1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

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**

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 1 – Tai yn y ganolfan isranbarthol a’r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

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

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20 – 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 - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C18/1198/45/AM - Adeiladu 15 o dai annedd, gyda 5 i fod yn dai fforddiadwy, creu mynediad gerbydol Newydd a ffordd fynediad fewnol - Caniatáu 18 Mehefin 2019.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig
Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:	Mae’r manylion draenio a ddarparwyd yn y strategaeth ddraenio diweddar (o fewn FCA ref ECL.9196.R05.003, Egniol, Mehefin 2022) yn ymweld yn ddigonol er mwyn delio a dŵr wyneb o’r datblygiad. AMOD: Ni fydd unrhyw adeilad yn cael ei feddiannu nes bod y system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r cynllun draenio ddiweddaraf (ECL.9196.D05.001, 09/06/2022). Bydd y system ddraenio gynaliadwy yn cael ei rheoli a'i chynnal wedi hynny ar ran perchennog y safle, yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a ddarparwyd yn Atodiad 6 yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Dŵr Cymru:	Wedi edrych y cynlluniau draenio nodir mai llif budr yn unig sy'n cysylltu i'r rhwydwaith yn nhwll archwilio SH37353301 ac y bwriedir cyfeirio llif dŵr wyneb i suddfan ar y safle. Ar sail mai llif budr yn unig a fwriedir ei gysylltu i'r system garthffos gyhoeddus nid oes gennym wrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad. Argymhellir amod i gyfleu hyn ar y caniatâd cynllunio. **Triniaeth Carthffosiaeth** Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer arllwysiad domestig o'r safle. **Dŵr** Nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae cyflenwad dŵr yn gallu bod ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig. Rhoi cyngor hefyd i'r datblygwr.
Uned Strategol Tai:-	**Gwybodaeth am angen:** Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal. (**Ffynhonnell y data:** Tai Teg, Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd) **Addasrwydd y Cynllun:** Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn **Cyfarch** angen yn yr ardal. Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru. Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.
Uned Coed:	Mae'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth (AEC) sydd wedi'i ddiweddaru, dyddiedig Awst 2022, o safon dderbyniol ar gyfer y cais hwn. Cyhyd â bod y cynllun hwn yn derbyn amod yn unol â'r holl ofynion gwarchod coed a amlinellir yn y datganiad dull (atodiad pedwar yr AEC), nid wyf yn gwrthwynebu'r cais hwn.

	Oherwydd graddfa'r prosiect hwn, rwyf hefyd yn cynghori bod y cynllun hwn yn derbyn amod gyda'r gofyn i'r ymgeisydd gomisiynu tyfwr coed goruchwyliol i oruchwylio'r prosiect, gan sicrhau y glynir at yr argymhellion a amlinellir yn yr AEC yn gywir, ac i drefnu cyfarfod safle gyda Swyddog Bioamrywiaeth yng Nghyngor Gwynedd cyn i'r gwaith ddechrau. Byddai angen i unrhyw newidiadau yn y cynlluniau a ddeallwyd yn yr AEC gael eu dwyn i sylw'r tyfwr coed goruchwyliol ac yn amodol ar ganiatâd cynllunio pellach. Dylai'r holl goed newydd arfaethedig, fydd yn lliniaru'r colledion, ddod o hadau sy'n tarddu'n lleol a chael eu plannu'n unol â'r argymhellion a amlinellir yn BS 8545:2014.
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau ar y cynllun safle diwygiedig Heb eu derbyn. Sylwadau dyddiedig 13 Gorffennaf 2022 Rwyf yn bryderus y bydd y bwriad hwn yn arwain at golli gwrychoedd a choed. Hoffwn atgoffa'r ymgeisydd y dylid cadw coed a gwrychoedd. Hoffwn gynlluniau sy'n dangos pa wrychoedd a choed fydd yn cael eu cadw a pha rai fydd yn cael eu tynnu. Nid yw'n ymddangos y bydd unrhyw welliannau bioamrywiaeth. Argymhellaf fod cynlluniau diwygiedig yn cael eu darparu yn dangos gwelliannau bioamrywiaeth.
Uned Llwybrau:	Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru:	Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail:-

- Materion diogelwch ffyrdd a thraffig ar Allt Salem ac yn yr ardal leol.
- Cynnydd mewn traffig yn gwaethygu cyflwr y ffordd.
- Safle amlwg iawn a hwn yn ddatblygiad dwys iawn i'r ardal leol a'r nenlinell.
- Y tir yn dir gwyrdd / amaethyddol.
- Eiddo Erw Villa ddim yn cael ei ddangos ar y cynllun gosodiad dim ond ei wal ffin.
- Uchder crib y datblygiad yn cysgodi Erw Villa er bod cyfyngiad wedi bod ar uchder crib estyniad Erw Villa.
- Llygredd golau.
- Effeithio preifatrwydd eiddo Erw Villa,
- Cwestiynu'r dull draenio a'r cynllun draenio cynaliadwy.
- Cynyddu llifogydd ar y bryn gan na fydd gan y dŵr o'r garn unrhyw le i fynd.
- Y system garthffos yn hen ac aneffeithiol.
- Llygredd sŵn wrth ddatblygu'r safle.
- Effaith ar ecoleg a bioamrywiaeth.
- Copi 'redacted' o'r ffurflen gais yn annerbyniol i roi gwrthwynebiad / sylwadau.

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 15 tŷ gyda 5 ohonynt i fod yn fforddiadwy. Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi eu caniatáu. Mae'r cais presennol wedi ei gyflwyno gan Adra ac yn fwriad i ddarparu 100% unedau fforddiadwy ac yn dilyn cefnogaeth Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd yn bwriadu cyflwyno'r cynllun i Lywodraeth Cymru ar gyfer cymeradwyaeth grant tai cymdeithasol. Nodir fod sylwadau'r Uned Strategol Tai yn datgan fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal a fod y cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru a fod y cynlluniau yma yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir. Er hynny, mae'r cais o dan sylw i gytuno ar y materion a gadwyd yn ôl yn unig ac nid oes bwriad i ryddhau'r amod tai fforddiadwy fel rhan o'r cais sydd gerbron. Mi fydd y materion tai fforddiadwy yn cael ei ystyried trwy gais rhyddhau neu ddiwygio amod ar wahân.

5.2 Nodir fod y cais amlinellol yn destun cytundeb 106 oedd yn sicrhau taliad tuag at llecynnau agored. Roedd yr asesiad o'r cyfraniad tuag at lecynnau agored yn 2018 wedi ei selio ar 15 o dai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gyfer y cais presennol sydd wedi ei selio ar 14 o dai. Mae'r sylwadau yma yn nodi y byddai angen cyfraniad o £4,752.14 tuag at lecynnau agored yn hytrach na'r £5001.71 sydd yn bresennol yn ran o'r cytundeb 106. Pe byddai'r datblygwr yn dymuno diwygio'r cytundeb yna byddai modd iddynt wneud hynny trwy lythyr ar wahân i'r cais gerbron a byddai talu'r swm llai yn rhesymol ac yn cyd-fynd gyda'r Polisi.

5.3 Mae egwyddor y datblygiad felly eisoes wedi ei drafod ynghyd a'r materion mynediad a llunwedd ac o ganlyniad yr unig faterion a asesir yn y cais hwn yw materion graddfa, golwg a thirweddu.

Dyluniad a Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir uwch a byddai'r tai ar ochr ddeheuol y safle yn bennaf yn weladwy o Bwllheli ei hun gyda'r safle wedi ei leoli rhwng Coleg Meirion Dwyfor tua'r dwyrain ac eiddo Y Garn tua'r gorllewin. Roedd llunwedd y safle a'r fynedfa yn ffurfio rhan o'r cais amlinellol pryd y dangoswyd y llunwedd gyda ffordd ystâd ganolog a'r tai wedi eu lleoli o amgylch cyrion y safle. Mae'r llunwedd sydd gerbron yn y cais presennol yn gyffelyb i hynny a roddwyd ymlaen yn y cais amlinellol. Mae maint y tai yn dderbyniol o ran gofynion maint tai fforddiadwy fel a geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy a deallir y byddent oll yn cael eu hadeiladu yn unol â gofynion Datblygu Ansawdd Cymru. Mae graddfa'r tai yn gyffelyb i'r uchafswm ac isafswm mesuriadau a dderbyniwyd yn rhan o'r cais amlinellol ac ystyrir fod graddfa'r tai a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn addas ar gyfer y lleoliad yma sydd ar dir sydd wedi cael ei glustnodi ar gyfer tai yn y CDLL. O ran edrychiad mae'r tai yn rhai eithaf syml eu dyluniad ac i'w gorffen gyda tho llechi a rendr mewn lliw tebyg i wyn ac yn cynnwys elfen o garreg. Ceir hefyd amrywiaeth yn y math o dai o ran eu gwedd allanol, eu maint a'u huchder gyda thai unllawr a deulawr yn ffurfio rhan o'r bwriad. Ceir nodweddion dyluniadol amrywiol yng nghyffiniau'r safle ac ystyrir fod y bwriad o ran ei raddfa a'i olwg yn dderbyniol ar gyfer y safle. Byddai rhai coed yn cael eu torri a gwrychoedd yn cael eu torri yn ôl ond mae bwriad i blannu coed newydd fel rhan o'r bwriad. Ystyrir y byddai'r coed, gwrychoedd a chloddiau sydd i'w cadw ynghyd a'r coed newydd sydd i'w plannu yn meddalu ar edrychiad y safle ar y dirwedd. Ystyrir fod y bwriad o ran materion tirweddu hefyd yn dderbyniol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a 4 CDLL.

5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Mae'r safle yn bresennol yn dir gwyrdd ac felly sylweddolir y byddai ychwanegu ystâd o dai ar y safle yn creu newid o ran amgylchedd i rai o'r tai gerllaw. Mae'r tai annedd tua'r dwyrain wedi eu lleoli ar ochr arall y ffordd sirol ac felly nid oes pryderon am effaith gor-edrych / colled o breifatrwydd o'r datblygiad i'r tai rheini. Tua'r gogledd o'r safle mae eiddo Erw Villa. Llain 1 o'r datblygiad yw'r agosaf at yr eiddo Erw Villa. Mae llain 1 yn dŷ unllawr ac felly ni ystyrir y byddai materion gor-edrych yn codi o'r eiddo hwnnw tuag at Erw Villa. Bwriedir lleoli teras o 4 o dai deulawr gerllaw'r tŷ unllawr ond o edrych ar y cynllun safle gwelir fod oddeutu rhyw 13 medr o gefn y tŷ ar lain 2 i wal ffin eiddo Erw Villa gyda thŷ Erw Villa ymhellach draw wedyn. Yn ychwanegol ceir coed / gwrychoedd a llwybr cyhoeddus rhwng y safle ac eiddo Erw Villa ac o ystyried hyn a'r pellteroedd rhwng y tai ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych uniongyrchol rhwng y tai ac felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol o ran gor-edrych ar fwynderau eiddo Erw Villa. Mae'r tai arfaethedig tua gorllewin y safle (lleiniau 7-10) yn cefnu ar eiddo Y Garn sydd hefyd yn cynnwys uned wyliau (Seabourne Cottage). Fodd bynnag ceir oddeutu 17 medr rhwng yr uned wyliau yma a'r tai arfaethedig. Mae tŷ annedd Y Garn ymhellach draw wedyn oddi wrth y safle. Ceir hefyd goed a gwrychoedd ar y ffin orllewinol. Ystyrir fod pellter rhesymol rhwng y tai arfaethedig ac eiddo Y Garn a'r uned wyliau Seabourne Cottage ac na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol o ran gor-edrych ar fwynderau'r eiddo hynny.

5.7 Sylweddolir y byddai datblygu’r safle dan sylw yn newid o ran y trigolion cyfagos ac y byddai ei ddatblygu ar gyfer tai yn creu mwy o draffig. Fodd bynnag rhaid sylweddoli fod y tir wedi ei glustnodi ar gyfer nifer fwy o dai yn y CDLL na’r hyn sydd wedi ei ganiatáu yn y cais amlinellol. Byddai anghyfleustra ar adeg y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu ac nid oes dim byd allan o’r cyffredin yn hynny o beth. Mae amod ar y caniatâd amlinellol yn cyfyngu oriau’r gwaith adeiladu. Ni ystyrir y byddai datblygu’r safle yma yn creu effaith andwyol sylweddol ar fwynderau’r gymdogaeth leol a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae’r fynedfa i’r safle eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan y cais amlinellol, ac mae amodau cynllunio ar gyfer gwaith yn ymwneud gyda chreu’r fynedfa a’r ffordd ystâd ar y caniatâd amlinellol. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon am y bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau TRA 2 a 4 o’r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.9 Fel rhan o’r cais amlinellol cyflwynwyd Asesiad Ecolegol ac mae amodau wedi eu cynnwys ar y caniatâd amlinellol o ran o ran trawsleoli ymlusgiaid, dim clirio’r safle yn ystod y tymor nythu adar, dilyn y manylion goleuo yn yr adroddiad ecolegol a diogelu’r gwrychoedd yn ystod y cyfnod adeiladu. Byddai’r amodau yma yn parhau yn berthnasol ar gyfer datblygu’r safle. Yn dilyn derbyn sylwadau’r Uned Bioamrywiaeth ar y cais presennol cysylltwyd gydag asiant y cais a derbyniwyd cynllun safle diwygiedig. Mae’r cynllun yma yn dangos pa waith sydd i’w wneud o ran tynnu / torri yn ôl coed a gwrychoedd a hefyd yn cyfeirio at leoliad bocsys adar ac ystlumod oedd wedi cael ei gynnig fel mesurau lliniaru / gwella bioamrywiaeth fel rhan o’r Asesiad Ecolegol gyflwynwyd ar y cais amlinellol. Ymgynghorwyd ymhellach gyda’r Uned Bioamrywiaeth ond nid yw eu sylwadau i law pan yn paratoi’r adroddiad. Fodd bynnag, o ystyried yr amodau sydd ar y caniatâd amlinellol a’r hyn sydd wedi cael ei ddangos ar y cynllun safle ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL.

5.10 Fel rhan o’r cais derbyniwyd diweddariad i’r Asesiad Effaith Coed gyflwynwyd ar y cais amlinellol. Mae’r Uned Goed yn fodlon gyda’r asesiad cyhyd a bod amod fod y gwaith i’w wneud yn unol gyda’r datganiad dull a gynhwysir yn atodiad 4 o’r Asesiad Effaith Coed. Gan fod yr adroddiad yma yn ddiweddariad o’r cais amlinellol ac yn angenrheidiol oherwydd newid yn nhrefniadau’r safle, mae yn gysylltiedig gyda’r materion a gadwyd yn ôl ac felly mae yn bosibl amodi hyn pe caniateir cais. Byddai’n bosibl hefyd i roddi amod fod y coed sydd i’w plannu fel mesur lliniaru yn lle’r coed sydd i’w colli yn cael eu tarddu o hedyn lleol a’i blannu yn unol gyda gofynion BS 8545:2014. Ystyrir o roddi’r amodau yma y byddai’r bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar goed.

Materion Draenio

5.11 Mae’r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais hefyd yn cynnwys cynllun draenio manwl sy’n dangos fod bwriad delio gyda dŵr wyneb drwy wynebau palmantog hydraidd, suddfannau dŵr preifat, gerddi glaw a phwll ymdreiddiad. Byddai dŵr aflan yn cysylltu i’r brif garthffos.

5.12 Mae Dŵr Cymru ac Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC 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. Mae Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC wedi cynnig amod fod y system ddraenio gynaliadwy i'w chwblhau yn unol gyda'r cynllun draenio diweddaraf ac i gael ei rheoli a'i gynnal wedi hynny yn unol gydag atodiad 6 o'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

5.13 Er hynny, mae ond yn bosib gosod amodau ychwanegol ar benderfyniad cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer materion sy'n gysylltiedig gyda'r materion a gadwyd yn ôl ac nid ar faterion sy'n ffurfio rhan o'r caniatâd amlinellol. Roedd amod 12 o'r caniatâd amlinellol yn gofyn am gyflwyno cynllun ar gyfer gwaredu dŵr wyneb ar gyfer y safle. Mae'r wybodaeth sydd i law yn dangos fod y cynllun draenio yn dderbyniol ac yn ddigonol i ryddhau'r amod. Yn unol gyda threfniadau rhyddhau amod, mi fydd dyfarniad diwygiedig ar y caniatâd amlinellol yn cael eu rhyddhau gyda nodyn yn cadarnhau fod amod 12 o'r caniatâd amlinellol wedi cael ei ryddhau fel rhan o'r cais yma.

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 dderbyniol ac effeithlon ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 6.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil yr asesiad uchod felly ystyrir fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatâd amlinellol C18/1198/45/AM yn dderbyniol ac yn unol â'r polisïau cynllunio a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau -

1. Unol gyda cynlluniau.
2. Y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r datganiad dull a gynhwysir yn atodiad 4 o'r Asesiad Effaith Coed.
3. Coed newydd i gael eu tarddu o hedyn lleol a'i blannu yn unol gyda gofynion BS 8545:2014.

Nodyn fod amod 12 o'r caniatâd amlinellol sy'n ymwneud â materion draenio wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatâd yma.

Nodyn SUDS