Rhif: 2

Cais Rhif:	**C21/1185/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**21/12/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Codi 2 dy fforddiadwy, mynedfa newydd, parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig.**
Lleoliad:	**Tir ger / Land Opposite Ty Mel, Bangor, LL57 4UG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn yw hwn i godi dau dŷ fforddiadwy canolradd ger pentref Caerhun i'r de-ddwyrain o Fangor. Yn fewnol, bydd y ddau dŷ unllawr yn darparu dwy lofft, cegin, ystafell fyw, ystafell ymolchi ynghyd a chyntedd. Yn allanol, bydd ganddynt doeau o lechi naturiol, waliau o rendr lliw gwyn gyda byrddau fertigol cedrwydden, ffenestri a drysau alwminiwm wedi eu paentio a nwyddau glaw wedi eu galfaneiddio. Bwriedir lleoli man decio a theras yng nghefn y tai yn wynebu'r de ynghyd ag ymgymryd â gwaith tirlunio o fewn ac ar gyrion y gerddi arfaethedig. Bydd uchder y tai yn 5.7m i'r crib gyda lled o 9.2m a hyd o 8.8m.

1.2 Darperir mannau parcio ar gyfer dau gerbyd a man troi yn nhu blaen y tai ac o fewn cwrtil safle'r cais gydag un fynedfa oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos yn gwasanaethu'r ddau dŷ.

1.3 I'r gogledd o'r safle lleolir y ffordd sirol dosbarth 3 gydag anheddau preswyl ymhellach draw i'r dwyrain ac i'r de lleolir tir amaethyddol agored ac i'r gorllewin lleolir yr annedd a adnabyddir fel "Coed Heddwch"**.**

1.4 Saif y safle gerllaw clwstwr Caerhun a chyfochrog a'r tŷ sydd wedi ei liwio'n goch ar Fap Mewnosod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Nid oes dynodiadau statudol amgylcheddol na threftadaeth i'r llecyn tir hwn sy'n cael ei ddefnyddio'n bresennol ar gyfer tir pori fodd bynnag mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi fod yr ardal eang o amgylch safle'r cais yn destun llifogydd arwyneb tir.

1.5 Yn dilyn derbyn sylwadau gan ymgynghorwyr statudol cyflwynwyd y dogfennau isod er cefnogi'r cais;

(i) Datganiad Cynllunio;

(ii) Asesiad Canlyniadau Llifogydd

(iii) Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol.

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais y Cyn-Aelod Lleol oherwydd pryderon trigolion lleol parthed risg gorlifo, bygythiad i fyd natur, posibilrwydd bod y safle o ddiddordeb archeolegol, effaith ar ddiogelwch y briffordd wrth greu mynedfa a allai effeithio ar welededd, yr effaith bosib ar fwynderau preswylwyr tai cyfagos a'r pryder byddai adeiladu dau dŷ yn arwain at adeiladu rhagor ar yr un safle. Mae'r Aelod Lleol newydd wedi cytuno gyda'r cais cael ei gyflwyno i Bwyllgor.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

TRA 2 – Safonau parcio.

TRA – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

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

TAI 6 – Tai mewn clystyrau

TAI 8 – Cymysgedd Tai

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 **-** Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Hoffai Cyngor Cymuned Pentir ddatgan gwrthwynebiad i’r Cais Cynllunio uchod ar sail: - a) fod tystiolaeth fod y tir yn hanesyddol yn llifogi; a b) fod mynedfa i ddau dŷ yn agos i’r gyffordd yn ogystal â’r un sydd eisoes yno yn codi risg i ddefnyddwyr y ffordd.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond yn cynnig y sylwadau isod: - • Gofynnir i’r wal derfyn cael ei gosod 2m yn ôl o gerbydlon y ffordd sirol er mwyn caniatáu cynllun i greu llwybr troed yn y dyfodol. Byddai’r weithred yma hefyd yn caniatáu gweledEdd gwell i’r fynedfa arfaethedig. • Angen cynnwys amod o fewn unrhyw ganiatâd sy’n sicrhau na chaniateir unrhyw strwythur neu dyfiant sy’n uwch na 1m ar hyd ffin blaen y safle sy’n wynebu’r ffordd sirol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae'r safle yn gorwedd ym Mharth A fel y nodir gan y Mapiau Cyngor Datblygu (MCD) sydd wedi'u cynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004). O ystyried lleoliad y datblygiad ym Mharth A, mater i Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd yw gwneud sylwadau ar addasrwydd y cynigion hyn.
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol parthed asedau Dŵr Cymru a diogelu mwynderau trigolion lleol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Tai Teg:	Dim ymateb
Uned Strategol Tai:	Cadarnhau’r ffigyrau anghenion tai ddiweddaraf yn ardal Caerhun.
Uned Bioamrywiaeth:	Cyflwynwyd Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol sy’n nodi bod diddordeb ecolegol isel i’r safle. Bydd angen amod cynllunio sy’n cyfeirio at yr angen i gydymffurfio gyda mesurau lliniaru ynghyd a gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y datblygiad hwn.
Uned Dwr ac Amgylchedd:	Yn sgil gwrthwynebiad cychwynnol derbyniwyd Asesiad Perygl Llifogydd diwygiedig a oedd yn cynnig mesurau lliniaru a fyddai’n goresgyn y pryderon petaent yn cael eu sicrhau drwy amod cynllunio.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Dim sylwadau i’w cynnig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw’r tir gwyrdd hwn yn addas i’w ddatblygu.
- Nid oes seilwaith ar gael i’r tir amaethyddol hwn.
- Mae’r ffordd yn gul o flaen y safle gyda defnydd trwm o draffig arno.
- Effeithio ar breifatrwydd deiliaid tai cyfagos.
- Cysgodi tai cyfagos.
- Tir yn gorlifo gyda dŵr sefyll ac o bosib byddai’n effeithio ar eiddo cyfagos.
- Dim angen am dai fforddiadwy a dim tystiolaeth wedi ei dderbyn bod angen am y math yma o dai yng Nghaerhun.
- Nid yw’r safle’n hyfyw ar sail hygyrchedd.
- Effeithio ar fwynderau gweledol gan nad yw’r bwriad yn ffurfio rhan resymegol i’r anheddle presennol.
- Effaith andwyol ar fioamrywiaeth leol.
- Yr effaith ar olygfeydd a’r tirlun lleol.

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol megis :

- Bod gwallau yn y cynllun a gyflwynwyd - nid yw’r cynllun yn dangos yn gywir mynedfeydd i’r tai gyferbyn a’r safle nag ychwaith lleoliad y brif garthffos gyhoeddus.
- Dylai’r cais gael ei gefnogi gan ddata trafnidiaeth a defnydd cerddwyr o’r ffordd
- Dim wedi cael hysbysebiad o’r cais cynllunio.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu diffiniedig a gynhwysir o fewn y CDLL mabwysiedig. Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.2 Lleolir y bwriad yn union gerllaw clwstwr Caerhun fel y'i diffinnir yn yr CDLL a thrwy hyn, mae Polisïau TAI 6: Tai mewn clystyrau; TAI 15: Tai Fforddiadwy ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy, yn berthnasol. Mae'r Polisi TAI 6 yn nodi y dylai cynigion am dai newydd mewn lleoliadau o'r fath gydymffurfio a'r meini prawf canlynol:-

1. Mae’r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â’r Rhestr Termau) wedi’i brofi;

Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio gyda'r cais a bu hwnnw nodi bod galw uchel am dai gyda dwy lofft yn ardal Caerhun / Glasinfryn ac fe adlewyrchir hyn yn ffigyrau'r Asesiad Farchnad Tai Lleol a Thai Teg. Yn ôl ffigyrau ddiweddaraf yr Uned Strategol Tai, mae adeg 50 o bobl yn chwilio am fyngalo dwy lofft fforddiadwy o fewn ardal Caerhun/Glasinfryn.

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstwr o fewn ardal Gwynedd-Arfon yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 60 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%). Yn y cyfnod rhwng 2011-20, cwblhawyd cyfanswm o 12 uned ym mhob clwstwr a adnabuwyd o fewn Gwynedd-Arfon. Roedd safleoedd y banc tir ar hap ar gyfer yr aneddiadau hyn i gyd, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2022, yn 22 uned. Golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y Clystyrau yng Ngwynedd-Arfon ar hyn o bryd ar gyfer y datblygiad hwn.

2. Mae'r safle yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw;

Lleolir y safle union gerllaw adeilad wedi ei liwio (adnabyddir fel 'Coed Heddwch') ac, yn hyn o beth, mae'n cydymffurfio a'r maen prawf hwn.

3. Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle;

Mae eiddo preswyl eraill yn nalgylch safle'r cais o ddyluniad a maint amrywiol gan gynnwys sawl tŷ unllawr gymharol debyg i'r datblygiad hwn. I'r perwyl yma, felly, ystyrir fod graddfa'r datblygiad yn gyson a chymeriad clwstwr Caerhun.

4. Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle;

Er bod y datblygiad wedi ei leoli ar dir amaethyddol agored, mae'r bwriad yn ffinio gydag eiddo preswyl ('Coed Heddwch') a chyferbyn a rhes o dai eraill. Yn ogystal, mae'n rhaid ystyried fod clwstwr Caerhun eisoes wedi ei ddatblygu mewn modd "rhubanog' ac ni fyddai tai newydd yn y lleoliad hwn yn groes i batrwm datblygu'r clwstwr.

5. Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;

Mae CCA : Tai Fforddiadwy yn nodi arwynebedd llawr tybiedig o 58m² ar gyfer byngalo dwy ystafell wely (sy'n diwallu anghenion 3 berson) ac mae'r cynlluniau ar gyfer y tai hyn yn dangos bydd gan y tai arfaethedig ofod llawr o 63m^2. Wrth ystyried mai 5m^2 yn unig sydd rhwng maint y tai hyn a'r maint tybiannol a nodir yn y CCA, fe ystyrir fod bwriad yn adlewyrchu'r maint tybiedig ar gyfer eiddo fforddiadwy ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gyda'r maen prawf hwn.

6. Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;

Bydd y rhan fwyaf o'r wal gerrig bresennol sy'n ffinio â'r briffordd i'r gogledd o safle'r cais yn cael ei chadw, ac eithrio'r ardal ganolog a fyddai'n darparu mynedfa i wasanaethu'r ddau dŷ. Bydd tirlunio ychwanegol yn cael ei ychwanegu at y ffiniau i'r de, dwyrain a gorllewin a fydd yn darparu sgrinio i leihau effaith gweledol y datblygiad o fewn y dirwedd wledig ac yn creu cynefinoedd newydd ar gyfer bioamrywiaeth. Ar y cyfan, ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol dan y maen prawf hwn.

7. Mae mecanweithiau i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy.

Wrth ystyried bydd yr eiddo hyn o faint derbyniol ar gyfer tŷ fforddiadwy a bod y prisiad “Llyfr Coch” o’r tai wedi ei ddarparu sy’n dangos y gallent fod yn fforddiadwy gyda disgownt priodol, fe gredir y gellid cyfyngu meddiannaeth y ddau eiddo hyn yn foddhaol drwy gytundeb 106 priodol.

5.3 Mae rhan 1 o Bolisi TAI 15 yn datgan bod disgwyl i dai newydd mewn aneddleoedd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â ffigyrau trothwy sy'n nodi ***"Dim ond safleoedd sy’n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau."*** Yn ogystal, mae maen prawf (viii) o ran 3 y Polisi yn datgan mae'n rhaid ***"Bod tai o faint, graddfa a dyluniad sy’n gydnaws a thŷ fforddiadwy."***

5.4 Yn unol â'r gofynion yma, mae’n rhaid i unrhyw fwriad am dŷ fforddiadwy gydymffurfio a pharagraff 3.4.1 o'r CCA:Tai Fforddiadwy sef ***"Ni all maint a graddfa'r tŷ fforddiadwy fod yn fwy na’r math o eiddo sydd ei angen er mwyn diwallu'r angen. Efallai na fydd eiddo sy'n rhy fawr yn fforddiadwy i angen arall yn yr ardal yn y dyfodol."***

5.5 Er bod Landlord Cymdeithasol Cofrestredig wedi dangos diddordeb yn y cynllun hwn, nid oes cadarnhad wedi ei dderbyn y byddent yn mabwysiadu’r cynllun. Fe ystyrir felly bydd y rhain yn dai fforddiadwy "Canolradd", lle bydd y pris yn uwch na thŷ cymdeithasol ond yn is na phrisiau tai ar y farchnad agored. I'r perwyl hwnnw mae'r CCA yn nodi bydd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno prisiad annibynnol o werth y tŷ arfaethedig ar y farchnad agored. Bydd hyn yn seiliedig ar y cynlluniau a grëwyd ar gyfer y tŷ arfaethedig ac mae angen i'r prisiad gael ei gymeradwyo gan syrfëwr siartredig cymwys ac annibynnol.

5.6 Derbyniwyd prisiad gwerth marchnad gan brisiwr cofrestredig ar gyfer y ddau eiddo hyn ac wrth ystyried y pris hwnnw yng nghyd-destun lefelau incwm lleol fe gredir y byddai cynnwys disgownt o 40% mewn Cytundeb 106 a fyddai’n cyd-fynd ag unrhyw ganiatâd cynllunio yn cadw’r eiddo’n fforddiadwy ac o fewn pris rhesymol i rai o’r gymuned sydd wedi eu hadnabod i fod yn gymwys am eiddo o'r fath.

5.7 Wrth ystyried yr uchod felly, fe gredir fod y bwriad fel y’i cyflwynwyd y tro hwn yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd ei fod yn cwrdd gyda gofynion meini prawf 5 a 7 o Bolisi TAI 6, rhan 1 a pharagraff (viii) o ran 3 o Bolisi TAI 15 a, trwy hynny, mae'r cais yn cwrdd â gofynion Polisi PCYFF 1 o'r CDLL sy'n datgan rhaid cydymffurfio â pholisïau penodol yn y CDLL neu genedlaethol i ddangos fod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3, PCYFF 4 o'r CDLL yn berthnasol i'r cais hwn ac ymwneud a dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol.. Mae'r safle presennol yn gae amaethyddol sydd yn union gerllaw clwstwr Caerhun a cheir mynedfa i’r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfochrog. Oherwydd eu lleoliad yn union gerllaw tai preswyl eraill, ni fyddai tai newydd yn ymddangos yn estron yn y man hwn er gwaethaf eu lleoliad ar dir amaethyddol agored ac ni chredir y byddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar ansawdd y dirwedd gyffredinol yr ardal.

5.9 Bydd y tai yn unllawr gyda tho crib o lechi a byddai eu hedrychiad a graddfa’n adlewyrchu edrychiadau anheddau cyfagos. Fe gredir fod y dyluniad a deunyddiau a fwriedir yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad ac yn cwrdd gyda gofynion y polisïau uchod fel ag y maent yn ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal.

5.10 Mae bwriad cadw’r rhan fwyaf o’r wal gerrig o flaen y safle gan blannu gwrychoedd newydd o rywogaethau brodorol o amgylch gweddill y safle, o'r herwydd, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a Pholisi PCYFF 4 o'r CDLL o safbwynt integreiddio gyda’r dirwedd o amgylch.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae maen prawf rhif 7 o Bolisi PCYFF2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant 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, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch."***

5.12 Fel y trafodwyd eisoes, mae'r bwriad wedi ei leoli union gerllaw eiddo 'Coed Heddwch' yng ngogledd orllewin clwstwr Caerhun. Er yn cydnabod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, wrth ystyried y pellter sydd rhwng tai'r ardal a maint bychan yr eiddo a fwriedir, ni chredir y byddai niwed arwyddocaol i fwynderau eiddo preswyl cyfagos o faterion megis gor-edrych neu gysgodi. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran mwynderau preswyl ac yn cydymffurfio a Pholisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Fe roedd y cynlluniau yn dderbyniol mewn egwyddor gan yr Uned Drafnidiaeth er iddynt nodi nad oes darpariaeth i gerddwyr o fewn y gymuned ac y gall datblygiadau wrth ochr yma'r ffordd effeithio ar y gallu i gyflawni darpariaeth yn y dyfodol. Oherwydd hyn, gofynnwyd bod wal derfyn y datblygiad yn cael ei gosod 2m oddi ar ymyl y ffordd, gyda'r gwagle yn cael ei glustnodi fel ymyl gwair y lôn cerbyd er mwyn amddiffyn y gallu i osod llwybr troed. Buasai'r weithred yma hefyd yn gwella'r gweledедd wrth ddod allan o'r safle, ac yn rhoi rhywle i gerddwyr sefyll oddi ar y ffordd sydd ddim yn bodoli ar hyn o bryd.

5.14 Does ddim palmant o gwbl ar hyn o bryd yng Nghaerhun ac wrth edrych ar leoliad y tai a gerddi cyfagos, ynghyd a natur gul y lôn, mae'n annhebygol iawn bydd modd gosod palmant yng ngweddill y pentref. Wrth ystyried y byddai hwn yn ddatblygiad bach sydd ddim yn debygol o greu cynnydd arwyddocaol yn nefnydd o'r lôn gan gerddwyr a'i fod yn annhebygol o greu problem o safbwynt diogelwch y briffordd ynddo'i hyn, ni chredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar ganiatâd ar gyfer y datblygiad hwn i ddarparu palmant o flaen y safle.

5.15 O safbwynt y cynllun a gyflwynwyd, fe nodir fod darnau o'r llain gweledеdd tu cefn i wal y datblygiad, ac y gall rai o'r coed arfaethedig amharu ar y gweledеdd o'r fynedfa. Oherwydd hyn gofynnwyd am amod i sicrhau na chaniateir i unrhyw wal, gwrych neu ffens derfyn y briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel lôn cerbyd y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall, a rhaid clirio unrhyw lystyfiant er mwyn cynnal y gweledеdd. O osod amod o'r fath fe gredir bod y cynllun hwn yn dderbyniol dan ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 parthed safonau parcio a diogelwch ffyrdd.

Materion bioamrywiaeth

5.16 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais ac fe roedd ei gynnwys yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth. Mae'r adroddiad yn nodi'r goblygiadau o safbwynt gofynion bioamrywiaeth ac yn argymell mesurau lliniaru a gwelliannau priodol. O osod amod er sicrhau y dilynir y mesurau hyn, fe gredir y byddai'r cynnig yn dderbyniol ar sail gofynion polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion Llifogydd

5.17 Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A ar y Mapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd sy'n golygu, ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd.

Fodd bynnag, dangosir bod y safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd dŵr wyneb diweddaraf ac mae tystiolaeth i'r safle fod dan ddŵr yn ddiweddar. O'r herwydd, mae 11.1 o NCT15 yn parhau i fod yn berthnasol.

5.18 Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) diwygiedig a dderbyniwyd yn disgrifio bod y perygl llifogydd i'r safle datblygu wedi cael ei reoli trwy gael gwared ar strwythur rheoli o fewn y wal derfyn i'r gorllewin o'r datblygiad (ar y ffin gyda Coed Heddwch). Mae Uned Draenio Tir y Cyngor yn cytuno bod perygl llifogydd i safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leihau'n sylweddol oherwydd y cam gweithredu hwn. Fodd bynnag, fe ystyrient fod perygl llifogydd gweddilliol yn parhau (e.e., os bydd rhwystr yn yr agoriad) ac felly maent yn argymell y dylid cadw'n gaeth at y mesurau dylunio a nodir yn adran 4 o'r FCA (gwreiddiol), sef codi lefelau lloriau uwchlaw 93.6m AOD.

5.19 O osod amod o'r fath ar unrhyw ganiatâd, fe gredir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion NCT 15 ynghyd a pholisïau PS 5 a PS 6 y CDLl fel y maent yn ymwneud â sicrhau gwytnwch rhag effeithiau llifogydd a newid hinsawdd.

Yr Iaith Gymraeg

5.20 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn nodi pan nad oes angen datganiad anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Fe gyflwynwyd gwybodaeth bellach fel rhan o'r Datganiad Cynllunio a oedd yn nodi:

- Bydd y ddau dŷ fforddiadwy yn cael eu meddiannu gan bobl leol sydd mewn angen tai fforddiadwy. Byddai'r datblygiad felly yn caniatáu i bobl leol sydd eisoes yn byw yn yr ardal i aros o fewn eu cymuned.
- O ystyried lefel uchel y siaradwyr Cymraeg o fewn y rhan hon o Wynedd mae'n debygol y byddai'r bobl hyn yn siaradwyr Cymraeg.
- Mae cyfleusterau addysg Gymraeg ar gael yn yr ardal ar gyfer unrhyw blant neu oedolion sydd eu hangen

5.21 Yng nghyd-destun y drafodaeth uchod fe gredir y byddai'r datblygiad yn cwrdd gydag angen a adnabuwyd o fewn y gymuned leol am dai fforddiadwy o'r math yma a thrwy hynny fe fyddai'n cynorthwyo gydag amddiffyn yr Iaith Gymraeg yn y gymuned. Mae egwyddor y datblygiad hwn felly'n gyson gyda pholisi strategol PS 1 y CDLl..

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori, fe gredir y gellid cymeradwyo'r cynlluniau a gyflwynwyd gan ni ystyrir y byddai niwed annerbyniol yn deillio ohonynt i unrhyw ystyriaeth cynllunio faterol.

7. Argymhelliad: Caniatáu yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

Dechrau o fewn 5 mlynedd

Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd

Defnyddio llechi to Cymreig

Amod er sicrhau gwelededd derbyniol

Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir er sicrhau fforddiadwyedd

Amod Dŵr Cymru

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Perygl Llifogydd

Nodyn – Dŵr Cymru

System Draenio Gynaliadwy

Sylwadau'r Uned Trafnidiaeth