

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0564/23/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 09/06/2021**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

Bwriad: Cais ar gyfer codi 3 uned breswyl fforddiadwy (dau dy a byngalo)

Lleoliad: Tir Ger Glyntwrog Inn, Llanrug, Caernarfon, LL55 4AN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i drosglwyddo'r unedau i gymdeithas tai ynghyd ag amodau**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer codi 3 tŷ fforddiadwy cymdeithasol, un pâr o dai deulawr ac un byngalo. Bwriedir adeiladu mynedfa newydd ar gyfer creu ffordd mynediad o fewn y safle ynghyd a darparu wyth llecyn parcio a man casglu biniau.
- 1.2 Roedd y cais yn wreiddiol am 4 tŷ deulawr ond fe'i diwygiwyd y cynllun i 3 yn dilyn gwrthwynebiadau cyhoeddus a phryderon swyddogion i'r cynllun. Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd y diddordeb a gwrthwynebiad lleol i'r cais.
- 1.3 Lleolir y tai arfaethedig rhwng safle tŷ tafarn a adnabyddir fel Glyntwrog i'r dwyrain a thŷ unllawr pâr adnabyddir fel Bryn Siriol i'r gorllewin. Mae'r safle ar fymryn o lethr yn rhedeg o'r de i'r gogledd. Nid yw'r safle wedi ei dynodi ar gyfer defnydd penodol ac mae'r safle yn un sydd tu allan i ffin ddatblygu Llanrug ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin ddatblygu. Saif o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Datganiad ecolegol, Datganiad Cymysgedd Tai ac archwiliad ecolegol gyda'r cais.

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 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'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4 Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darpariaeth manau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safle eithrio

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd o Dai

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 3/23/1 – Datblygiad preswyl – Gwrthodwyd y cais yn ystod y saithdegau.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Ymateb i'r ail ymgynghoriad:

Heb eu derbyn

Ymateb Cyntaf:

Cynhaliwyd cyfarfod arbennig o'r cyngor i drafod y cais yma ar 1af o Orffennaf 2021 ble buodd sawl aelod o'r cyhoedd yn bresennol (drwy Zoom). Penderfyniad y cyngor oedd i'w wrthwynebu am y rhesymau canlynol

a) Mae'r cais cynllunio yn cael ei gyflwyno fel cais i adeiladu 4 o dai 'fforddiadwy'. Nid oedd y cyngor yn glir o beth ydi diffiniad 'tai fforddiadwy'. Faint byddai'r tai yn costio i'w prynu a fyddai hyn yn eu gwneud yn fforddiadwy ar gyfer pobl leol.

b) Roedd y Cyngor yn bryderus byddai cymal yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd cynllunio arfaethedig e.e. a106 ond fel sydd yn digwydd ar ôl amser mae perchnogion yn gwneud cais i ddiddymu'r amod hwn o'r cais cynllunio

c) Priffyrdd - Nodwyd fod mynediad i'r tai ar y brif ffordd o Gaernarfon i Lanberis a'r effaith byddai cael mynediad i'r tai yn ei gael ar draffig lleol. Nodwyd Ymhellach fod 2 lecyn parcio ar gyfer pob eiddo fyddai yn golygu o leiaf 8 car.

d) Ysgol - Nodwyd mai'r ysgol gynradd yn barod dan ei sang gyda disgyblion. Byddai cynyddu mwy o blant i'r ysgol yn rhoi mwy o bwysa byth ar yr ysgol

e) Roedd y cyngor yn teimlo nad oedd digon o wybodaeth wedi ei ddarparu ar gyfer y trefniadau carthffosiaeth felly byddai yn angenrheidiol cael mwy o wybodaeth am hyn cyn gallu cefnogi'r cais.

f) Barn pobl leol – Nodwyd mai mater i'r Pwyllgor Cynllunio oedd caniatáu neu wrthod y cais ond un o'r materion dylai ei ystyried ydi barn trigolion lleol.

Mae'r Cyngor wedi gwranddo ar farn trigolion lleol a'r fan ydi nad ydi preswylwyr sydd yn byw o gwmpas safle'r datblygiad eisiau gweld y datblygiad yn digwydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Drafnidiaeth:

Mae'r ddarpariaeth parcio a'r bwriad i leoli'r adwy'n ganolog gan gynnig y lleiniau gweledd orau i'r safle yn dderbyniol, fodd bynnag mae'r Uned Trafnidiaeth yn bryderus am y bwriad o ddarparu ffordd stad o ffurf di-safonol, heb fynedfa gyda radiws naill ochr a diffyg dyfnder i'r safle i dynnu cerbyd i mewn cyn cyrraedd y tai. Y pryder yw tydi'r dyluniad ddim yn cynnig 'tro' naturiol i mewn ac allan i'r stad, gyda'r bwriad yn fwy tebygol i adwy i dy preifat yn hytrach na stad. Byddai'r bwriad hefyd yn golygu'r angen i ail-leoli postyn BT/Manweb a safle bws ac nid oes unrhyw fanylion parthed rhain.

Sylwadau pellach:

Mae'r cynllun diwygiedig yma'n gweithio'n well, ond fysa rhaid ystyried y ffordd stad fewnol fel stad breifat.

Mae'r gweledd yn cael ei ddangos fel 2.4m x 40m fodd bynnag gan ei fod wedi'i fesur o gefn y palmant yn hytrach nag ymyl y ffordd tybiaf fod fwy o weledd ar gael mewn gwirionedd. Dyluniad y ffordd stad yn cynnwys lle troi a pharcio ar lefel boddhaol felly mae'r bwriad yn debygol o fod yn iawn i'r uned trafndiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018):

Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig. Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol. Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:

Sylwadau arferol ac argymell amod dim dechrau datblygu hyd nes cyflwynir manylion system draeniau, system draeniau cynaliadwy a lleoliad draeniau.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Mae'r Gwasanaeth wedi ystyried y cais cynllunio uchod. Yn y cae yma mae tanc septig sydd yn gwasanaethu'r tŷ Bryn Siriol, Llanrug, LL55 4AN wedi cael ei lleoli. Does yna ddim manylion yn y cais ynglŷn â hyn. Ni fydd yr Adran yn gallu cefnogi cais heb wybod beth sydd am ddigwydd i gyfleusterau ddraenio'r eiddo Bryn Siriol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Bioamrywiaeth:

Nid ydy'r cais wedi darparu arolwg ecolegol na chynllun i wella bioamrywiaeth. Mae'r cynlluniau yn dangos buasai'r lefelau'r tir yn cael eu gostwng 2-3medr. Mae'r lluniau'r safle yn dangos cae sydd yn laswelltir gyda waliau cerrig. Heb ragor o wybodaeth buaswn i yn asesu gwerth bioamrywiaeth y cae yn gymedrol i isel. Mae yna botensial fod y cae yn gynefin da i ffwng fel capiau cwyr ac fairy clubs, gallaf weld ar luniau street view fod yna madarch parasol yn tyfu yn y cae. Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun i wella bioamrywiaeth a bod y cynlluniau yn dangos y gwelliannau bioamrywiaeth ar y cynlluniau datblygu.

Uned Dwr ac Amgylchedd

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS

Uned Iaith

Os ydi'r wybodaeth gan Dai Teg yn gyfredol a bod y gofrestr yn dangos angen am yr unedau 3 stafell wely, alla i ddim gweld lle i ni roi sylwadau.

Yr unig bryder sydd gen i ydi bod y datganiad ond yn son am fod wedi trafod efo Adra am brynu'r unedau, yn hytrach na bod 'na gytundeb yn ei le.

A) Oes 'na gadarnhad wedi ei roi o'r trefniant?

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais ar sail:

Amharu a charthbwill preifat presennol yn y cae.
Tŷ a lle parcio ar leoliad y carthbwill.
Colli preifatrwydd.
Colli golau haul.
Creu aflonyddwch.
Effaith gormesol.
Amharu ar fwynderau cymydog.
Safle y tu allan i ffin datblygu.
Diogelwch ffyrdd.
Damwain angheuol y tu allan i'r safle.
Ceir wedi parcio ar y ffordd sirol.
Diffyg gweledd.
Pwysau ychwanegol ar yr ysgol gynradd.
Colli tir gwyrdd.
Rhoi pwysau ar garthffos gyhoeddus.
Gor-edrych a chysgodi rhannau o'r tŷ tafarn cyfagos.
Effaith ar y safle bws.
Trafnidiaeth ychwanegol
Allan o gymeriad efo'r patrwm datblygu
Mas a graddfa allan o gymeriad
Gor-ddatblygiad
Bydd y tŷ tafarn yn cael effaith andwyol ar y cymdogion newydd.
Mae'r ysgol rhy fach.
Gormod o ddatblygiadau newydd yn Llanrug
Cynlluniau diwygiedig ddim yn welliant
Angen cadw'r safle fel tir pori
Diffyg asesiad o ddiogelwch trafndiaeth ac isadeiledd.

Yn ychwanegol, derbyniwyd sylwadau nad oedd yn ystyriaethau cynllunio materol:

Anallu i weithredu unrhyw ganiatâd oherwydd presenoldeb tanc carthion cymydog sydd ar y safle.
Creu cysail am ddatblygiadau eraill tu allan i'r ffin.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Lleolir y safle wrth ochr i ffin datblygu Llanrug fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r bwriad yn golygu darparu 3 uned fforddiadwy gymdeithasol ar safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu (ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin ddatblygu).
- 5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fe nodai'r polisi yn ogystal 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Mae Llanrug wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol yn y CDLL ond gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu, polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') sy'n berthnasol i'r bwriad. Mae Polisi TAI 16 yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi.
- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Lanrug dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 61 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 51 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (37 ar safleoedd ar hap a 14 ar ddynodiadau tai T44 a T45). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2023 yn 5 o unedau. Mae un uned ar ddynodiad T44 (Cae'r Ysgol) yn parhau yn y banc tir (wedi cychwyn Ebrill 2023). Mae hyn yn golygu felly diffyg o 4 uned.
- 5.5 Ar sail y wybodaeth hon, a gan na fyddai'r datblygiad hwn yn golygu y byddai Llanrug yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol nad oes angen cyfiawnhad ar sail y nifer o dai yn Llanrug. Serch hynny, gan fod y safle tu allan i'r ffin datblygu ac yn gallu cael ei ystyried fel safle eithrio gweledig, mae polisi PCYFF 1 a THAI 16 hefyd yn gofyn am gyfiawnhad.
- 5.6 Yn unol â gofynion Polisi TAI 16, bydd angen sefydlu yn y lle cyntaf os yw'r safle'n un addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r math a'r raddfa hon. Rhaid i'r safle ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle, ac ystyrir ei fod yn yr achos yma oherwydd ei leoliad rhwng tai a thafarn presennol. Nodir hefyd bod yn rhaid i gynigion ar safle o'r fath fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddle oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy. Wrth edrych ar raddfa Llanrug a'i poblogaidd, mae yn rhesymol i ystyried y datblygiad yma ar gyfer 3 tŷ yn un sydd o raddfa fach.
- 5.7 O safbwynt cwrdd ag 'angen lleol' ar gyfer tai fforddiadwy, mae Rhestr Termau'r CDLI ar y Cyd ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn nodi fod rhaid i hyn fod mewn perthynas â phobl sydd mewn angen am dai fforddiadwy ac sydd â chysylltiad 5 mlynedd gyda'r Ganolfan Wasanaeth Lleol (h.y. Llanrug) neu ei gefn gwlad wledig. Golygai hyn fod yn rhaid bod wedi byw yn yr ardal berthnasol am gyfnod o 5 mlynedd, unai yn union cyn cyflwyno'r cais cynllunio neu yn y gorffennol. Mae'r diffiniad o bwy fydd yn gallu meddiannu'r eiddo ar y rhan hwn o'r safle felly yn benodol iawn.
- 5.8 Mae'n hollbwysig sefydlu bod yna angen perthnasol ar gyfer yr unedau hyn na ellir ei gwrdd ag ef o fewn ffin ddatblygu Llanrug fel nodir ym Mholisi TAI 16 (gan gynnwys unrhyw ddarpariaeth posib ar y rhan o'r safle hwn sydd o fewn y ffin ddatblygu). Os nad yw'r angen ar gyfer yr unedau hyn wedi ei gyfiawnhau yn ddigonol, yna byddai'r bwriad, o safbwynt darparu tai tu allan i'r ffin heb gyfiawnhad ar eu cyfer, yn groes i ofynion y Cynllun gan y byddai'n darparu tai o'r newydd yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad addas ar gyfer hynny.
- 5.9 Ers i'r cais gael ei gyflwyno yn wreiddiol, mae wedi cael ei addasu i gynllun a fyddai'n darparu 3 uned fforddiadwy gymdeithasol. Derbyniwyd tystiolaeth a ffigyrau o'r angen gan yr ymgeisydd a nodir fod y byngalo wedi cael ei ddylunio i gyfarch anghenion arbennig. Mae swyddogion yn ymwybodol am hyn ac wedi bod yn trafod gydag Adra i drïo darganfod safle addas ers dros flwyddyn. Mae'r angen am y math yma o uned yn cael ei drafod yn rheolaidd yn y Grŵp Tai Arbenigol sydd yn cynnwys Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor, yr adran Eiddo a hefyd cymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.10 Mae polisi TAI 15 a'r CCA TAI Fforddiadwy yn gofyn bod tai newydd o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws a thŷ fforddiadwy. Yn unol ag anghenion PCC, derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant bydd yr unedau yn cwrdd gyda Safonau Ansawdd Dylunio Cymru a hefyd yn cwrdd gyda'r safonau tai am byth. Er bydd y byngalo o arwynebedd llawr mwy na'r hyn sy'n cael ei ganiatáu yn y CCA am uned fforddiadwy, oherwydd ei fod yn uned ar gyfer anghenion arbennig ystyrir fod cyfiawnhad rhesymol ar gyfer yr arwynebedd llawr ychwanegol. Gan fydd y tai yn cael ei ddarparu gan landlord cymdeithasol, mi fydd yr unedau yn cael ei warchod fel unedau fforddiadwy am byth ac mae modd sicrhau hynny trwy gytundeb 106.

Cymysgedd Tai

- 5.11 Mae polisi TAI 8 yn datgan y disgwylir i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o dai gan gynnwys daliadaeth, mathau a maint o dai er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Mae'r bwriad yn cynnwys dau dy bâr, tri llofft a byngalo wedi'i addasu gyda 4 llofft. Ystyrir fod y dystiolaeth yn dangos yn glir fod angen tai cymdeithasol yn Llanrug ac felly mae'r ddaliadaeth yn dderbyniol. Derbyniwyd ystadegau gan yr Uned Strategol Tai yn datgan bod 25% o bobol mewn angen tŷ tri llofft ac ond 8% sydd mewn angen tŷ 4 llofft. Er bod angen uwch am dai dwy llofft, mae'r 25% yn golygu fod 61 o bobol mewn angen tŷ tri llofft sydd dal yn nifer uchel o bobol mewn angen ac mi fydd y byngalo yn ymateb i anghenion arbennig. Gan ystyried hyn, ystyrir fod y cymysgedd tai yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda pholisi TAI 8

Llecynnau agored mwynderol

- 5.12 Mae Polisi ISA 5 ('Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd') yn ceisio darpariaeth o lecynnau agored o fewn datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad ydyw llecynnau agored presennol yn gallu bodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Gan fod y bwriad hwn o dan y trothwy a nodir yn y polisi, nid yw'n berthnasol ystyried yr agwedd hon.

Darpariaeth addysgol

- 5.13 Wrth ddefnyddio'r wybodaeth yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio, mae yn nodi mai 1 disgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn. Mae capasiti Ysgol Llanrug (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn) yn 307 ac yn 2022/23 roedd 220 o ddisgyblion yn mynychu'r ysgol. Mae'r wybodaeth yn dangos fod capasiti digonol o fewn yr ysgol leol ac felly nid oes cyfiawnhad gofyn am gyfraniad addysgol ac mae'r bwriad yn cwrdd gyda pholisi ISA 1. Cydnabyddir sylwadau a dderbyniwyd ond nid oes tystiolaeth i ddangos bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar capasiti yr ysgol leol.

Materion Ieithyddol

- 5.14 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.15 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.16 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.
- 5.17 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith. Er nad oedd angen o safbwynt polisi, derbyniwyd datganiad fel rhan o'r cais. Yn sgil hyn a'r faith bydd y tai yn rhai cymdeithasol, nid oedd gan Uned Iaith y Cyngor unrhyw bryder ynglŷn â'r cais. Mae posib cyfarch pryder yr uned trwy gytundeb 106 a fyddai'n sicrhau bydd y tai yn cael ei drosglwyddo i gymdeithas tai. Er mwyn cydymffurfio yn llawn gyda pholisi PS1 a pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, ystyrir yn briodol i osod amodau i sicrhau enw Cymraeg i'r tai a'r lon stad newydd.

Mwynderau gweledol

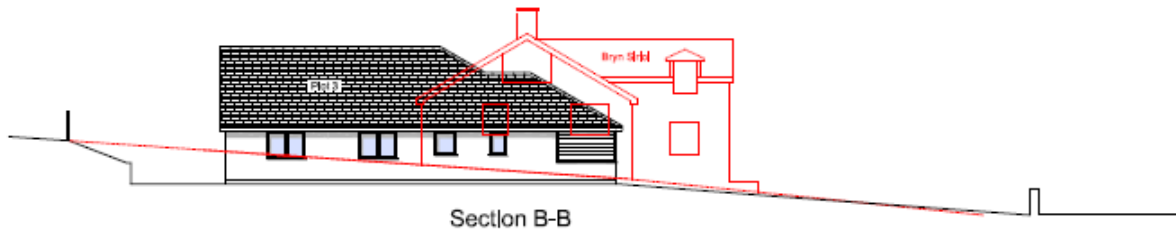
- 5.18 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol
- 5.19 Noder bod ffin datblygu pentref Llanrug wedi ei gosod mewn 2 ddarn ac mae'r patrwm datblygu yn eithaf tameidiog o gwmpas y safle. Lleolir y safle bwriedig ger clwstwr bach o dai wedi ei amgylchu gan ffin datblygu a thŷ tafarn y Glyntwrog i'r dwyrain sydd tŷ allan i'r ffin datblygu. Mae'r adeiladau sydd gyferbyn y tŷ tafarn tu mewn i'r ffin. Mae'r bwriad yn golygu codi pâr o dai deulawr ac un byngalo. Mae'r cae ar hyn o bryd yn wag fel arall ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol ger y safle a'r tŷ tafarn. Er hynny, nid yw'r gwagle yn un sylweddol ac mae natur y datblygiad yn dilyn patrwm datblygu'r ardal ac mae'r tŷ tafarn a'r gyffordd yn ffin / diwedd naturiol i'r pentref. Wrth asesu cymeriad ac edrychiad tai cyfagos, mae amrywiaeth yn faint ac edrychiad y tai. Mae dyluniad y tai arfaethedig yn eithaf safonol ac fe fydd y deunyddiau yn cynnwys llechi ar y to a cymysg o rendr a byrddau cladin ar y waliau. Ystyrir byddai modd i'r datblygiad integreiddio mewn i'r strydlun heb achosi niwed arwyddocaol i gymeriad yr ardal. Er cydnabyddir bydd colled o lecyn gwyrdd, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3 o fewn CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.20 Roedd y cais gwreiddiol am bedwar tŷ deulawr. Mae safle yn eistedd rhwng tŷ tafarn a thŷ preswyl o'r enw Bryn Siriol. Mae Bryn Siriol yn dŷ deulawr sydd gyda sawl ffenestr ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf yn edrych dros safle'r cais. Roedd pryder am effaith y cynllun gwreiddiol oherwydd uchder a lleoliad y tai yn amharu ar fwynderau Bryn Siriol. Yn dilyn trafodaethau, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig efo'r cynllun wedi lleihau i 3 tŷ gyda byngalo wrth ochor Bryn Siriol. Mae'r tir yn rhedeg i fyny o'r briffordd ar lethr a dangoswyd lefelau ar y cynlluniau diwygiedig fod bwriad i leihau uchder y safle i'r cefn. O ganlyniad i hynny fe fydd crib y byngalo tua'r un uchder a Bryn Siriol. Er mwyn dangos yr effaith ar Fryn Siriol,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

derbyniwyd cynlluniau yn dangos lefelau'r tir a sut bydd y datblygiad yn eistedd mewn cymhariaeth a Bryn siriol. (gweler isod)



- 5.21 Mae'r cynlluniau yn dangos bydd dwy ffenestr ar y llawr gwaeled Bryn Siriol yn cael ei effeithio gan y datblygiad. Wrth ymweld y safle a hefyd wrth edrych ar gynlluniau hanesyddol Bryn Siriol, gellir gweld fod y ffenestr leiaf ar yr ochor chwith yn ffenestr eilradd. Mae drysau patio ar edrychiad cefn yr eiddo yn agor o'r un ystafell ac o'r oherwydd hyn fe fydd yr ystafell dal yn cael y budd o naws agored i'r cefn. O ganlyniad ni ystyrir bydd effaith y datblygiad yn sylweddol niweidiol nac yn ormesol ar yr ystafell hon. Mae yn debygol bydd yr effaith ar y ffenestr arall ychydig mwy ond wrth edrych ar y cynlluniau mae porth y byngalo wedi cael ei gosod yn ôl o'r ffin fel bydd gwagle rhwng y ffenestr a'r byngalo. Rhaid derbyn bydd yr olygfa yn newid o lecyn gwyrdd i ffyrdd adeiledig ond gan ystyried y pellter rhwng y tai a'r gallu i godi ffens terfyn hyd at 2m heb yr angen am ganiatâd cynllunio, ni ystyrir byddai'r effaith digon andwyol byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.
- 5.22 Mae ffenestri'r byngalo hefyd wedi cael ei osod i sicrhau na fydd gor-edrych uniongyrchol rhwng ffenestri. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i godi ffens newydd 2m o hyd ffin yr eiddo. Fe fydd y ffens yn sicrhau na fydd ffenest y gegin ac un o'r lloffttydd yn gor-edrych gardd cefn Bryn Siriol.
- 5.23 Roedd y sylwadau a dderbyniwyd hefyd yn cyfeirio at effaith y tŷ tafarn ar gymdogion y tai newydd a'r risg o'r tŷ tafarn yn derbyn cwynion swyn. Wrth edrych ar leoliad gardd cwrw'r Glyntwrog, mae llecyn i'r cefn sydd gyda lle chware plant a byrddau pren. Nid yw'r llecyn wedi ei goleuo ac felly mae yn debygol y byddai ond cael ei defnyddio yn ystod y dydd a pan mae'r tywydd yn ei ganiatáu. Noder o'r cynlluniau nad oes manylion o ffens terfyn newydd i sicrhau preifatrwydd i ardd cefn y tŷ pâr ond gellir sicrhau hynny trwy amod.
- 5.24 Mae'r tŷ tafarn efo ail le allanol i'r ochor ynghlwm i'r prif adeilad fel porth gyda byrddau o dan y to. Mae'r ardal yma yn fwy tebygol o gael ei defnyddio hwyrach yn nos ond bydd mwy o sŵn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cefndirol i blaen y safle i ymdoddi rhywfaint o sŵn oherwydd cerbydau yn pasio ar y briffordd. Gyferbyn yr ardal hon mae llecynnau parcio'r tŷ tafarn sydd yn sicrhau rhywfaint o wahaniad a phellter rhwng y wahanol ddefnyddiau tir ond derbynnir bydd rhywfaint o effaith o gerbydau yn parcio a gadael y safle hefyd.

- 5.25 Mae tŷ preswyl eisoes gyferbyn y Glyntwrog ac nid oes gan Uned Gwarchod y Cyhoedd unrhyw dystiolaeth o gwynion swyn ac aflonyddwch yn deillio o'r tŷ tafarn. Fe fydd rhaid i'r tai cael ei adeiladu ac insiwleiddio i safonau cyfredol rheolau rheolaeth adeiladu a fydd hefyd yn helpu gwarchod mwynderau'r preswylwyr. Mae presenoldeb y tŷ tafarn hefyd yn fater i'r preswylwyr newydd benderfynu ar gyn meddiannu. Er yn cydnabod y sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda pholisi PCYFF 2 a 3.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.26 Mae'r bwriad yn golygu datblygu 3 tŷ a chreu mynedfa gerbydol newydd. Mae'r cynlluniau yn dangos 6 llecyn parcio, un llecyn parcio i ymwelwyr ac un llecyn parcio hygyrch ynghyd a man casglu biniau wrth y fynedfa. Yn ystod y cyfnod ymgynghori, derbyniwyd nifer fawr o sylwadau yn codi pryderon am ddiogelwch yn y darn yma o'r pentref a'r faith bod nifer o ddamweiniau wedi bod yn y gorffennol. Mae'n ymddangos bod y pryderon yn deillio yn bennaf o gyflymder trafndiaeth ar hyd y ffordd sirol gyfochrog ynghyd a cherbydau yn parcio ar y ffordd sirol.
- 5.27 Roedd gan yr Uned Trafndiaeth pryder am y cynlluniau gwreiddiol ond wedi derbyn cynlluniau diwygiedig nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Rhaid hefyd cofio fod y bwriad yma ond ar gyfer tri thŷ ychwanegol ac na fydd datblygiad o'r raddfa fach yma yn creu symudiadau sylweddol ychwanegol yn y briffordd. Mae sylwadau trafndiaeth yn cydnabod fod y lleiniau gweledd yn cael ei ddangos 2.4m yn ôl o geg y fynedfa ac o ganlyniad yn cael ei effeithio gan bolyn trydan a'r arosfa'n bws. Er hynny mae'r sylwadau yn cydnabod bydd mwy o weledd pan mae car pellach ymlaen yng ngheg y fynedfa ac felly bydd gweledd digonol. Gan ystyried yr holl sylwadau, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi TRA 2 na TRA 4 CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.28 Mae'r safle yn golygu datblygu cae gwyrdd sydd heb ei datblygu yn flaenorol ac mae pryder wedi eu codi ynglŷn â hynny yn lleol. Derbyniwyd pryderon gan yr Uned Bioamrywiaeth am ddiffyg gwybodaeth ac asesiad fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, cyflwynwyd datganiad ecolegol fel rhan o'r cais, ac mae'n ymddangos nad fydd unrhyw nodweddion o werth yn cael ei gollu oherwydd y datblygiad a bod cynnwys ac argymelliadau o fewn y ddogfen honno yn cyfarfod a datrys y pryderon hynny. Trwy osod amodau cynllunio byddai modd lliniaru effaith y datblygiad a sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi AMG 5 o fewn CDLL.
- 5.29 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried ond, yn yr achos hwn, nid ydynt yn codi unrhyw faterion newydd sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar yr argymhelliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Isadeiledd

5.30 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ffurfiol, nid oed gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor na Dŵr Cymru gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig amod sy'n sicrhau fod y cynllun draenio yn ei gwblhau cyn meddiannu'r tai. Er hynny, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad oherwydd bodolaeth carthbwll Bryn Siriol yn rhan o'r cae. Derbyniwyd cynllun yn dangos lleoliad y carthbwll yn cael ei warchod fel rhan o'r cynllun safle a hefyd cadarnhad fod modd dylunio sylfaeni'r tai mewn modd arbennig er mwyn gwarchod integreidd y tanc. Fel sydd yn cael ei nodi uchod, nid yw'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystyriaethau cynllunio materol. Mae materion ynglŷn â hawliau tir a mynediad yn fater cyfreithiol preifat rhwng y tîrfeddiannwr ac mae'r gallu i weithredu unrhyw ganiatâd cynllunio hefyd tu hwnt i ystyriaethau'r cais hon. O safbwynt materion cynllunio, ystyrir fod digon i wybodaeth i fodloni polisi PCYFF 2 a gwarchod yr amgylchedd.

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy cymdeithasol sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd ger ffin ddatblygu'r pentref a gellir ystyried y safle fel un eithrio gweledig addas. Er cydnabyddir y sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 i drosglwyddo'r unedau i gymdeithas tai ynghyd a'r amodau canlynol:

1. Yn unol gyda'r cynlluniau.
2. 5 mlynedd.
3. Draenio tir
4. Deunyddiau
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
6. Amod Dwr Cymru
7. Amodau priffyrdd (cwblhau'r fynedfa, parcio, lon stad a'r man casglu biniau)
8. Tirweddu
9. Gwelliannau Bioamrywiaeth.
10. Manylion ffens terfyn
11. Enw Cymraeg i'r datblygiad / lon stad a'r tai unigol.
12. Cyfyngu i ddefnydd C3 yn unig