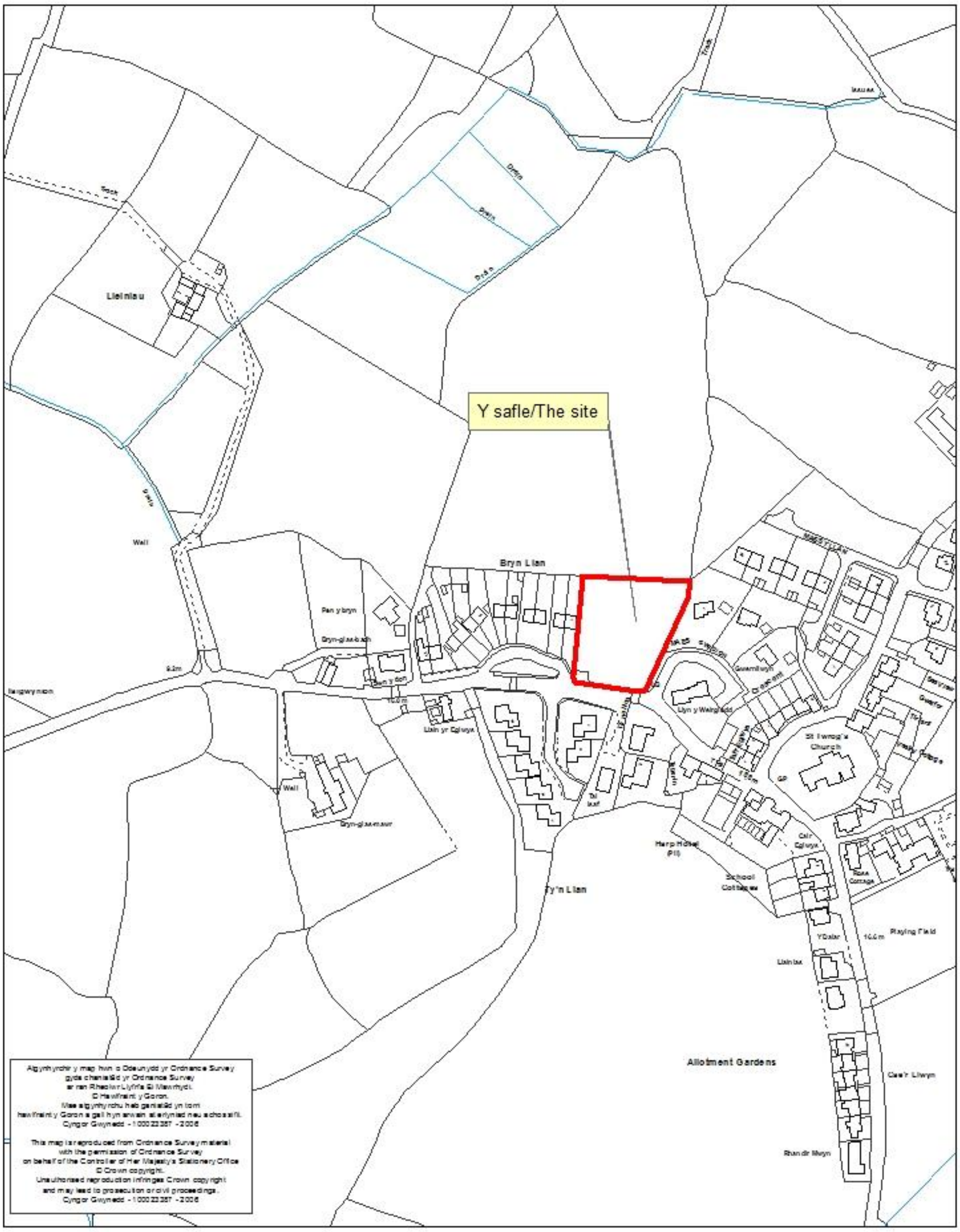
Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : **C15-0233-17-AM**

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C15/0233/17/AM
Dyddiad Cofrestru:	16/04/2015
Math y Cais:	Amlinell
Cymuned:	Llandwrog
Ward:	Groeslon
Bwriad:	CAIS AMLINELLOL I GODI NAW ANNEDD GAN GYNNWYS TRI ANNEDD FFORDDIADWY AG ADDASU MYNEDIAD PRESENNOL/
Lleoliad:	TIR GER BRYN LLAN, LLANDWROG, CAERNARFON, GWYNEDD. LL54 5TA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi naw annedd gan gynnwys tri annedd fforddiadwy a gwelliannau i fynedfa amaethyddol bresennol. Gan mai cais amlinellol yw hwn yr unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw'r egwyddor o ddatblygu 9 o dai ar y safle. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys mynediad, lleoliad y tai o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirweddu. Er hyn, mae gofyn i bob cais amlinellol ddangos cynllun lleoliad dangosol (indicative) ar gyfer y tai yn ogystal ag uchafswm maint/uchder yr unedau.

1.2 Mae'r cynllun a'r wybodaeth bellach yn cyfeirio at chwe annedd pedair ystafell wely ar y farchnad agored (tri dyluniad gwahanol) a thri annedd tair ystafell wely ar gyfer angen lleol fforddiadwy (dau ddyluniad gwahanol). Byddai'r holl eiddo yn rhai deulawr. Byddai ffordd stad yn gwasanaethu'r stad gydag un pwynt mynediad ger stad Bryn Llan. Byddai'r llwybr troed cyhoeddus presennol i'r dwyrain o'r safle yn cael ei warchod. Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o'r cais cynllunio :

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd

1.3 Mae safle'r cais wedi eu lleoli tu fewn i ffin datblygu Llandwrog a hefyd ar safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae briff datblygu wedi paratoi ar gyfer y safle fel rhan Canllaw Cynllunio Atodol ac awgrymu gall y safle ymdopi gydag oddeutu 9 o unedau preswyl gydag oddeutu 30% ohonynt yn dai fforddiadwy.

1.4 Mae'r safle yn gymharol wastad ac unffurf o ran ei siâp ac mae dwy stad fach o dai yn ffinio'r safle o fewn Llandwrog. I'r gogledd, ceir cae agored ac i'r de mae'r ffordd o Landwrog tuag at Ddinas Dinlle. Mae'r safle'n gyfagos i Ardal Gadwraeth Llandwrog sy'n esiampl o bentref stad gyda nifer o adeiladau rhestredig.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH
Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B15 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD RHYNGWLADOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B3 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau

atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI CH1 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD A DDYNODWYD
Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY
Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

POLISI CH29 - GWARCHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR
Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH31 - DARPARU AR GYFER BEICWYR
Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol sydd yn ymwneud a beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

POLISI CH32 - GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd â ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Canllawiau Dylunio Gwynedd

Mae cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol wedi eu mabwysiadu gan y Cyngor. Mae'r canllawiau canlynol yn berthnasol i'r cais hwn:

- Tai Fforddiadwy
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
- Ymrwymiadau cynllunio
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol
- Canllaw Cynllunio Atodol : Briffiau Datblygu (Tachwedd 2009) gan gynnwys briff datblygu – Tai, Ger Bryn Llan, Llandwrog.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Cymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C09A/0245/17/AM – Cais amlinellol i godi naw annedd gan gynnwys tri annedd fforddiadwy ag addasu mynediad bresennol. Caniatáu 11/02/10 (heb eu weithredu – wedi dod i ben)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad amlinellol. Dangosir fwriad i adeiladu

	ffordd stad sydd ddim yn cydymffurfio a safonau mabwysiadu ffyrdd arferol y cyngor ac felly ystyrir y byddai'r safle'n cael ei ddatblygu gyda fwriad i'w gadw fel ffordd stad preifat. Argymhellaf amodau safonol parthed darparu parcio ar gyfer pob uned, sicrhau nad oes unrhyw dŵr gwyneb yn arllwys i'r briffordd, ac i ddarparu troedffordd (i'w fabwysiadu fel briffordd) ar hyd blaen y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad, angen amod – cyflwyno manylion draenio tir cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.
Bioamrywiaeth:	Mae'r safle oddi fewn i 500m o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon. Dyle'r holl coed a gwrychoedd o amgylch y safle gael eu cadw er mwyn gwarchod llwybr hedfan ystlumod. Angen arolwg gwrych.
Dwr Cymru:	Dim gwrthwynebiad, cynnig amodau safonol.
Uned Cefn Gwlad a Mynediad:	Heb eu derbyn.
Uned Coed:	Nid oes unrhyw bryderon. Gofyn am gynllun tirlunio fydd yn cynnwys plannu gwrych ar derfyn newydd gogleddol y safle.
Uned Strategol Tai:	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu ar sail; • Tai tri lawr yn anaddas i'r pentref. • Gor ddatblygiad o'r safle • Achosi problemau parcio.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau C1, CH1 ac CH6 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Llandwrog, felly mae'r cais yn unol â pholisi C1. Mae'r cais hwn hefyd ar safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac felly, yn unol â Pholisi CH1, mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol cyn belled a bod y datblygiad yn un sy'n dangos safon o ran math, maint a fforddiadwyedd y tai, a hefyd o safbwynt ansawdd, dyluniad a ffurf y datblygiad yn unol â'r Briff Datblygu perthnasol ar gyfer y safle. Dynodwyd y tir hwn yn y CDU, nid yn unig i gwrdd ag anghenion tai pentref Llandwrog ei hun, ond hefyd oherwydd ei fod yn safle hygyrch a chynaliadwy ar gyfer diwallu anghenion ehangach Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon.

5.2 Nodai'r Briff Datblygu y gallai'r safle hwn ymdopi gyda 9 uned breswyl, a hynny ar sail dwysedd datblygu o 30 uned yr hectar. Oherwydd hyn ystyrir felly fod y nifer o unedau a

gynhigir yn y cais yn dderbyniol ar gyfer y safle ac fe fyddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o'r tir.

5.3 Mae'r Briff ar gyfer y safle'n gofyn i'r datblygwr sicrhau fod o gwmpas 30% o'r tai yn dai fforddiadwy sydd yn cwrdd ag angen lleol cyffredinol am dai (ar sail y ffaith fod Llandwrog wedi ei ddiffinio fel 'Pentref' yn y CDU) ac mae Polisi CH6 yn ategu'r angen i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar bob safle a ddynodir. Mae'r cais hwn yn cynnig 33.3% o dai fforddiadwy, sef y ffigwr agosaf at y targed sydd yn bosibl ei gael gyda'r niferoedd hyn. Barn yr Uned Strategol Tai ar sail y wybodaeth uchod yw ei fod yn ymddangos bod y bwriad yn cwrdd â'r angen sydd wedi ei adnabod a bod y nifer o unedau fforddiadwy sydd yn cael eu cynnig yn dderbyniol.

5.4 Ystyrir felly fod y 3 uned fforddiadwy a gynhigir yn dderbyniol a bod egwyddor y datblygiad yn ei gyfarwydd yn dderbyniol ac un unol a pholisïau C1, CH1 a CH6. Bydd hefyd angen sicrhau fod fforddiadwyedd y 3 uned fforddiadwy yn parhau yn y dyfodol drwy gwblhau Cytundeb 106 perthnasol.

Darpariaeth Addysgol

5.5 Mae Polisi CH37 yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau, wrth gymharu'r wybodaeth ddiweddaraf o ran y nifer o ddisgyblion sydd yn mynychu ysgol gynradd Llandwrog gyda'r wybodaeth sydd yn y CCA 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol', ni fyddai'n angenrheidiol darparu cyfraniad addysgol ar sail y datblygiad hwn gan fod yna capasiti digonol cyfredol yn yr ysgol.

Materion Ieithyddol

5.6 Fe gyflwynwyd Datganiad o Effaith Ieithyddol a Chymunedol ac Asesiad o Effaith Ieithyddol a Chymunedol. Daw hwn i'r casgliad y buasai'r datblygiad yn bositif i sefyllfa'r iaith drwy ddarparu tai yn unol â gofynion y CDUG ac anghenion a adnabuwyd yn yr Arolwg o Anghenion Tai Lleol. Disgwylir ymateb yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ar gynnwys yr asesiad. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Pe bai'r ymateb yn un cadarnhaol ystyrir fod y bwriad yn unol gyda Pholisiau A1 a A2 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Roedd y rhesymau dros ddynodi'r safle yn y CDU'n cynnwys:

- Bod Llandwrog wedi'i leoli mewn man hygyrch o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Caernarfon.
- Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus iawn i gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol y pentref.
- Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i lwybr gwasanaeth bws rheolaidd.

Fe ddynodwyd y safle er mwyn sicrhau ei fod yn hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth a hefyd i gyfleusterau'r pentref, felly fe ystyrir bod y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi, CH29, CH30, CH31 ac CH32 o'r CDU.

5.8 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth gwrthwynebiad i'r bwriad. Er hynny mae'r uned yn cydnabod nid yw'r gosodiad fel y dangoswyd yn cydymffurfio a safonau mabwysiadu ffyrdd arferol y cyngor ac os na ydi'r gosodiad yn newid o'r cynlluniau dangosol bydd rhaid i'r lonydd mynediad gael ei gadw fel ffordd stad breifat. Er hynny mae hyn yn fater i'r datblygwr ystyri cyn cyflwyno cais am faterion a gadwyd yn ôl.

5.9 Mae'r Uned Trafnidiaeth hefyd yn argymell amod i ddarparu troedffordd (i'w fabwysiadu fel priffordd) ar hyd blaen y safle. Er mwyn cyflawni hyn, o bosib, bydd rhaid torri coed a chlirio/symud clawdd. Mewn ymateb i bryderon yr uned bioamrywiaeth, mae'r asiant wedi cadarnhau nad oes bwriad i dorri coed. Yn ychwanegol i faterion bioamrywiaeth, mae ffiniau gwreiddiol megis waliau a chloddiau yn cyfrannu fel nodweddion pwysig i'r amgylchedd hanesyddol a dylid cael ei chadw. Mae'r materion hyn i gyd yn berthnasol ac yn amlwg bydd rhaid cael cydbwysedd rhesymol, o ganlyniad, mae trafodaethau yn parhau gyda'r uned trafnidiaeth ynglŷn â hyn. Felly, os ydi'r Pwyllgor Cynllunio yn dymuno caniatáu'r cais bydd rhaid dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Trafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth a gosod amodau priodol. Yn dilyn hyn, ystyrir fod y cais yn gallu cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU sy'n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Gan mai cais amlinellol yw hwn ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tai ar wahân i'w maint a'u huchder dangosol. Derbyniwyd cynllun yn dangos trefniant y safle gan gynnwys lleoliad y tai a'r trefniant ar gyfer trafnidiaeth. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle'n dderbyniol, bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol ac yn unol â'r briff datblygu, bod maint y tai yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais/ceisiadau am fanylion llawn, rheoli gweddill manylion y datblygiad.

5.11 Mae'r gwrthwynebiadau i'r cais yn cyfeirio at uchder y tai ac yn datgan byddai tai tri llawr yn anaddas ar y safle. Er fod manylion parthed lleoliad, uchder a maint y tai yn ddangosol yn unig, derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd byddai'r tai yn ddeulawr yn unig. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23 ac B25 y CDU ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl.

Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Ardal Cadwraeth ac Adeiladau Rhestredig

5.12 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar dir amaethyddol fel safle mewn-lenwi rhwng dwy stad o dai modern. Nid yw'r rhan yma o'r pentref yn ffurfio rhan o'r Ardal Gadwraeth ac mae'r cymeriad a'r gwahaniaeth rhwng yr amgylchedd hanesyddol a datblygiadau mwy modern yn y rhan yma yn eithaf clir. O'r agwedd yma, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar nac yn golygu colli unrhyw nodweddion hanesyddol yn y pentref nac ychwaith yn achosi niwed arwyddocaol i osodiad yr Ardal Gadwraeth a chymeriad pensaernïol neu hanesyddol adeiladau rhestredig. Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio â Pholisïau B3 a B4 o'r CDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Ni fyddai unrhyw safleoedd na rhywogaethau a amddiffynnir yn cael eu heffeithio'n unionyrchol gan y datblygiad, er hynny mae'n rhaid cydnabod fod y safle oddi fewn 500m o Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon sydd o bwysigrwydd rhyngwladol i ystlumod. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan fod y gwrychoedd a'r coed o gwmpas y safle yn bwysig fel llwybrau hedfan i ystlumod. Mae asiant yr ymgeisydd wedi datgan nid oes bwriad torri coed a gwrychoedd ac i'r perwyl hyn maent yn fodlon derbyn amodau priodol i amddiffyn y coed a'r gwrychoedd. Mewn ymateb i hyn, nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad ac o ganlyniad nid oes angen arolwg gwrych. O gael amodau o'r fath yn eu lle credir y byddai'r cais yn goresgyn unrhyw bryderon ac yn cydymffurfio gyda pholisi B15 o'r CDU.

Materion isadeiledd

5.14 Cadarnhaodd yr ymgynghoriad gyda Dŵr Cymru bod yr isadeiledd ar gyfer gwaredu carthffosiaeth o'r safle ac i gyflawni dŵr i'r safle yn ddigonol ac felly fe ystyrir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisi CH18. Cadarnhawyd na chaniateir i ddŵr wyneb lifo i'r system garthffosiaeth ac felly bydd yn ofynnol i'r datblygwr gynnwys trefniadau addas ar gyfer hynny a gellir rheoli hyn drwy amod cynllunio perthnasol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd wedi gofyn am amod ar y cais cynllunio i sicrhau na ellid dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun traeniad dŵr ar gyfer y safle sydd yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Credir, drwy osod amod yn mynnu cynllun o'r fath, y gellid sicrhau na fydd y datblygiad yn creu perygl llifogydd. Gyda amod fe ystyrir bod y cais yn unol â pholisi B32 sy'n ymwneud a dŵr wyneb.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.15 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad ac felly nad oes rheswm pam na ddylai'r cais hwn gael ei gefnogi er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Unedol.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a chwblhau cytundeb 106 tai fforddiadwy cyffredinol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod 3 o'r 9 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol, derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd mewn ymateb i'r Asesiad a Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, trafod a derbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bioamrywiaeth ac i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir y tai fforddiadwy.
6. Dwr Cymru/Cyfoeth Naturiol Cymru (traenio)
7. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
8. Amod i warchod coed a gwrychoedd.