

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C21/0831/23/LL

Dyddiad 27/08/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

Bwriad: Datblygiad Preswyl o 8 annedd (yn cynnwys 4 ty fforddiadwy)

Lleoliad: Lleifior, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4AN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer codi 8 tŷ deulawr (4 ty par) ar safle ble saif tyddyn presennol. Byddai'r tai yn dilyn yr un patrwm ac yn cynnwys ystafell fyw, ystafell fwyta / cegin cyntedd a thoiled ar lefel daear a 3 ystafell wely a baddon ar y llawr cyntaf. Byddai'r tai yn mesur tua 90 medr sgwâr (llawr gwaelod a cyntaf) a'r 8 tŷ yn dilyn yr un dyluniad.
Bwriedir addasu yn fynedfa bresennol ar gyfer creu ffordd mynediad o fewn y safle gyda mynedfa unigol a 2 le parcio i bob tŷ. Byddai'r fynedfa i'r tai hefyd yn cynnal hawl mynediad amaethyddol i'r cae yng nghefn y safle.
- 1.2 Lleolir y tai rhwng safle'r tŷ presennol (i'w ddymchwel) a ffordd sirol gyfochrog ac mewn rhes yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin. Noder bod y safle ar fymryn o lethr, hefyd yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 4 uned fforddiadwy ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu (ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin ddatblygu) gyda'r unedau o fewn y ffin (4 uned) yn rhai marchnad agored. Nid yw'r safle wedi ei dynodi ar gyfer defnydd penodol.
- 1.4 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd bod y cynnig am fwy na 5 tŷ.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad 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 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

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)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 Nid oes hanes Cynllunio diweddar perthnasol i'r safle.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Fe drefnwyd cyfarfod arbennig o'r cyngor cymuned i drafod y cais yma. Penderfyniad y cyngor oedd i wrthwynebu'r cais am y rhesymau canlynol:-

- Pryder fod yr ysgol yn llawn yn barod ac ni fyddai yn gallu ymdopi gyda mwy o ddisgyblion.
- Problemau gyda carthffosiaeth - fyddai'r system bresennol yn ddigonol
- Mynegwyd pryder am ddiogelwch yn enwedig gam fod ceir yn parcio gyferbyn a mynediad i Lleifior sydd yn golygu fod traffig sydd yn trafaelio o gyfeiriad Caernarfon i Llanberis yn tynnu allan i ganol y ffordd.
- Nodwyd fod problemau Cyfoeth Naturiol Cymru
- Mynegwyd pryder am ystlumod yn y safle
- Mae'r tai i gyd o'r un math gyda dim cymeriad iddynt fel eu bod yn gweddu i'r ardal
- Cytunwyd mai nid dyma'r lle i godi 8 tŷ yn Llanrug
- Mae'r cyngor eisoes wedi gwrthwynebu cais i godi 4 tŷ ger Glyntwrog
- Tydi Llanrug ddim angen 12 o dai ychwanegol (gyda chais am 4 tŷ ger Glyntwrog
- Nodwyd fod y ffordd yma yn briffordd rhwng Caernarfon ac Eryri a bydd y gwasanaethau Tan, Ambiwlans a'r Heddlu yn defnyddio'r ffordd mewn argyfwng ac mae trigolion sydd yn byw ar hyd y ffordd yn ymwybodol o ba mor amal mae'r gwasanaethau yma yn mynd drwy Llanrug i ardal Eryri. Byddai'r fynedfa i'r 8 tŷ yn amharu ar hyn.
- Cytunwyd mai adnewyddu'r tŷ fyddai orau a'i droi yn dy teuluol
- Nodwyd y cytunwyd gyda gwrthwynebiad Ymddiriedolaeth Archaeoleg Gwynedd.
- Mae ceir yn gyrru ar hyd y ffordd yn barod.
- Nodwyd fod tai fforddiadwy yn cael eu hadeiladu ond ni fanylwyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

beth ydi 'tŷ fforddiadwy' - mynegwyd pryder fod caniatáu tŷ fforddiadwy yn cael ei gamddefnyddio. • Nodwyd fod y datblygiad tu allan i'r ffin adeiladu.

• Fe gynhaliodd y cyngor cymuned gyfarfod arbennig i drafod y cais yma er rhoi digon ac amser i bawb cael rhoi eu sylwadau, yn hytrach na'i gynnwys mewn cyfarfod misol o'r cyngor. Wedi derbyn barn y bobl leol am y datblygiad yma ac mae'r farn yn gryf i wrthwynebu'r cais. Yn ystod y cyfarfod heno, ni chafwyd neb naill ai yn aelod o'r cyngor neu'r cyhoedd yn cefnogi'r cais.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Y cynnig yn cynnwys darpariaeth parcio ar raddfa safonol, a'r ffordd stad o ffurf safonol gan gynnwys lle troi ger y gyffordd, ffordd stad lled safonol gyda phalmant o flaen y tai, a mynedfa i ddyluniad traddodiadol. Argymhell cynnwys amodau safonol parthed dyluniad a mabwysiadu'r ffordd os caniateir y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r ddogfen a nodir isod wedi'i chynnwys yn yr amod sy'n cymeradwyo cynlluniau a dogfennau, ar yr hysbysiad penderfynu: Dogfen: Greenman Ecology, Phase One Survey (Extended) and Protected Species Surveys, ref. 548, 16/06/2021

Sylwer, heb gynnwys y ddogfen hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Greenman Ecology, 16/06/2021) wedi nodi bod ystlumod pedol leiaf yn bresennol ar y safle ymgeisio. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, credwn fod y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg uwch i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o Ymdrin ag Ystlumod a Chynllunio (2015)'. Mae ystlumod a'u manau bridio a gorffwys yn cael eu gwarchod o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a manau gorffwys ar y safle hwn. Felly, rydym yn cynghori os yw'r adroddiad wedi'i gynnwys yn yr amod 'rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau' o fewn yr hysbysiad penderfynu pe bai caniatâd ar gyfer y prosiect yn cael ei roi nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffatriol yn ei hamrywiaeth naturiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nid yw'r clwyd ystlumod digolledu arfaethedig o fewn y ffin llinell goch, ac felly rydym yn cynghori y cytunir ar gytundeb adran 106, neu fecanwaith tebyg i sicrhau bod y clwydfan ystlumod yn cael ei weithredu. Rydym hefyd yn argymhell bod cynllun goleuo yn cael ei gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLI, er mwyn osgoi unrhyw oleuadau o glwydo'r ystlum digolledu, ac unrhyw linellau cymudo a phorthiant.

Byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyfeirio'r awdurdod lleol at lythyr y Prif Swyddog Cynllunio dyddiedig 1 Mawrth 2018, sy'n cynghori awdurdodau cynllunio lleol i atodi gwybodaeth o ran gofynion trwyddedau at yr holl genethod a hysbysiadau lle mae'n debygol y bydd rhywogaeth a warchodir gan Ewrop yn bresennol ar y safle.

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, .

Cyngor i'r Datblygwr:

Rheoli'r Amgylchedd:

Rhaid i unrhyw ddeunydd cloddio gwastraff neu wastraff dymchwel, neu adeiladu a gynhyrchir yn ystod y datblygiad gael ei waredu mewn modd boddhaol, yn unol â'r gofynion dyletswydd gofal dan adran 34 Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990. Dylid cludo'r gwastraff trwy ddefnyddio cludwyr gwastraff cofrestredig, a hynny i safleoedd sydd â thrwyddedau neu eithriadau priodol. Dylid cadw nodiadau trosglwyddo ar gyfer pob llwyth am ddwy flynedd o leiaf.

Rhaid i'r ymgeiswyr leihau aflwiad i'r cwrs dŵr o'r gwaith adeiladu. Dylid trin dŵr siltiog, naill ai trwy ddefnyddio lagwau gwaddodi neu danciau, neu drwy ei ollwng dros ardal laswelltog. Ar gyfer gwaith mewn sianeli afon, argymhellir defnyddio argaeau coffr, i gadw dŵr rhag mynd i mewn i'r ardal waith. Rhaid cadw croesfannau afonydd yn rhydd rhag dyddodion llaid neu lwch. Rhaid cadw storffeydd olew a chemegau i ffwrdd o'r cwrs dŵr, ar sylfaen anathraidd, o fewn bwnd ac wedi'u gwneud yn ddiogel. Rhaid cadw defnyddiau amsugno neu becyn gollyngiadau addas ar y safle i'w defnyddio mewn argyfwng. Dylid hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith am ddiwyddiad o'r fath. Rhaid rheoli'r gwaith o ddefnyddio a golchi peiriannau cymysgu sment a chaeadu concriid a sment gwlyb yn ofalus er mwyn lleihau'r risg o unrhyw ddefnydd yn mynd i mewn i'r cwrs dŵr. Argymhellir yr ymgeisydd i ddilyn y canllawiau o fewn Canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo <<http://www.naturalresourceswales.gov.uk>>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynllun draenio (Llun Rhif AO/SP/01) sy'n dangos bwriad i ryddhau llifau dŵr aflan ac wyneb i'r garthffos gyhoeddus a'r system ffos gerrig yn ôl eu trefn, yr ydym yn eu hystyried yn dderbyniol mewn egwyddor.

Sylwadau arferol parthed cysylltu i'r garthffos gyhoeddus:

O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn destun Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Argymhellir felly bod y datblygwr yn ymgysylltu mewn ymgynghoriad â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS). Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad Cam 1 Estynedig ac Archwiliad Rhywogaeth Gwarchoddedig gan Green Man Ecology. Gallaf gadarnhau fod yr adroddiad a'r arolwg wedi'i wneud i safon dda.

Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adrannau 7, 8 a 9 o'r adroddiad).

Bydd angen i'r ymgeisydd dilyn cyngor adran 7, is-bwyntiau 7.1.1 – 7.1.5 yr adroddiad

Cynefinoedd:

Angen i'r ymgeisydd darparu biodiversity enhancement plan gan ddilyn canllawiau is-bwynt 8.1 yr adroddiad

Angen i'r ymgeisydd darparu habitat management plan gan ddilyn canllawiau is-bwynt 8.2 yr adroddiad

Ystlumod:

Angen i'r ymgeisydd dilyn yr Order of Works a nodwyd yn dabl 3 yr adroddiad.

Angen i'r ymgeisydd gweithio oddi fewn yr fframwaith amser a nodwyd yn is-bwynt 9.2 yr adroddiad

Angen i'r ymgeisydd dilyn y Reasonable Avoidance Measures a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

nodwyd yn dabl 4 yr adroddiad

Angen i'r ymgeisydd creu man clwydo newydd i ystumod gan ddilyn canllawiau a nodwyd yn is-bwynt 9.4 a thabl 5 yr adroddiad – mae'n hynod bwysig bod hyn yn cael ei ddilyn yn drylwyr.

Angen i'r ymgeisydd darparu lighting plan gan ddilyn canllawiau is-bwynt 9.5 yr adroddiad

Angen darparu Construction Environmental Management Plan.

Uned Dwr ac Amgylchedd

GWYBODAETH: Mae ffos agored yn rhedeg ar hyd waelod safle'r datblygiad, a mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu i chylfatio er mwyn creu mynediad Newydd mewn i'r safle. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos yma, a bydd angen i'r datblygwr arddangos fel rhan o'r cais fod bob cylfat wedi eu mheintio yn ddigonol er mwyn gostwng risg llifogydd i'r dyfodol. Dylir cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

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.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Rwyf wedi pennu bod potensial am effaith archeolegol a hoffwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi 8 tŷ newydd ar dir oddi ar yr A4086 ar stent dwyreiniol Llanrug. Mae'r safle yn cynnwys tŷ o'r enw *Cae Newydd* ar fap Ordnans modern a hanesyddol, yn ogystal â Map Degwm cynharach. Mae'r mapio hwn hefyd yn awgrymu cyfnod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynharach o ffiniau caeau, yn ogystal â ffynnon i'r gogledd.

Mae Llanrug yn ganolbwynt ar y ffordd ddwyreiniol allan o Gaernarfon, ac mae ganddo lawer o safleoedd archeolegol oddi mewn ac o'i gwmpas sy'n ymestyn o'r cynfyd i'r oes Rufeinig a thu hwnt. O fewn 1km o'r safle, ceir nifer o henebion cofrestredig sy'n cynnwys *Caer Carreg y Fran* (CN058), *Grŵp o Gytiau Ger Tan-y-Coed Pont Rhythallt* (CN232), ac *Anheddiad i'r GO o Waen Rhythallt* (CN224) – i enwi dim ond rhai. O ganlyniad, rhaid ymgynghori â Cadw i bennu'r effaith bosib ar yr henebion hyn. Mae'r nodweddion hyn sydd o bwys cenedlaethol yn dangos y potensial am olion archeolegol yn y dirwedd lleol, yn ogystal â llwybr tybiedig ffordd Rufeinig oedd yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin ryw 200m i'r gogledd o'r safle datblygu.

O ganlyniad, mae yna botensial cyffredinol am olion archeolegol anhysbys drwy Llanrug, ac yn enwedig ar y cyrion lle gwyddys am aneddiadau cynharach eisoes. Byddai unrhyw olion archeolegol newydd a ganfyddir yn gwella dealltwriaeth ehangach o'r ardal, yn enwedig o ran Llanrug ei hun fel anheddiad, yn ogystal â'r potensial am weithgarwch ymylol pellach yn ymwneud â defnydd cynhanesyddol a Rhufeinig o'r dirwedd. Mae sicrhau nad yw unrhyw ddeunydd archeolegol anghanfyddedig yn cael ei ddiarwain neu ei golli'n ddiensiau yn cyfrannu at gadwraeth treftadaeth, ac mae ganddo botensial hefyd i wella ein dealltwriaeth ehangach. O'r herwydd, ystyrir yn briodol bod rhaglen lliniaru yn cael ei gweithredu yn ystod y datblygiad petai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Bydd y gwaith lliniaru yma yn caniatáu i unrhyw ddeunydd archeolegol gael ei asesu a'i gofnodi yn gywir a phriodol, ac os oes angen ei symud.

Os fydd caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo. Awgrymir y geiriad isod fel amod i sicrhau mesurau lliniaru o'r fath

A) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys strided uwchbridd neu waith arall ar y tir) ddigwydd hyd nes y bydd manylion rhaglen waith archeolegol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Cynhelir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

B) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo ymhen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

Problemau dwr wyneb.

Dwr yn draenio o dir yr ymgeisydd i eiddo cymydog.

Colli tir gwyrdd.

Mae'r bwriad yn ychwanegol i gais am 4 tŷ gerllaw.

Pryderon ffyrdd.

Ni fyddai carthffos gyhoeddus yn gallu ymdopi gyda mwy o dai.

Sut bwriedir gwresogi'r tai.

Nid oes capasiti yn yr ysgol leol ar gyfer mwy o deuluoedd.

Beth fyddai gwahaniaeth rhwng pris tai fforddiadwy a tai preifat?

Er bod angen lleol am dai, ni ystyrir mai codi mwy o dai yw'r ateb. Dyluniad plaen i dai fforddiadwy.

Byddai'r tai yn ddolur llygaid.

Mynediad anodd oherwydd bod pobl yn parcio ar y ffordd sirol.

Angen cadw tai o fewn y ffin datblygu.

Byddai caniatáu y cais yn arwain at fwy o dai y tu allan i ffin datblygu.

Amharu ar fywyd gwyllt y safle.

Byddai yn anodd i bobl leol fforddio y tai newydd. Dim cymeriad i'r tai.

Ni fyddai'r feddygfa yn gallu ymdopi ac ychwaneg o deuluoedd.

Pryder ynglŷn â rhoi mwy o bwysau ar yr ysgol.

Taflu cysgod dros dai cymdogion.

Effeithio ar breifatrwydd cymdogion.

Gwaith adeiladu yn creu aflonyddwch i gymdogion.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Lleolir y safle naill 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 4 uned fforddiadwy ar y rhan o'r safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu (ond yn cyffwrdd yn union â'r ffin ddatblygu) gyda'r unedau o fewn y ffin (4 uned) ar gyfer marchnad agored.

- 5.2 Byddai'r bwriad yn golygu dymchwel tŷ preswyl a leolir ynghanol y safle
- 5.3 Mae Llanrug wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol yn y CDLL. ac felly mae Polisi TAI 2 ('Tai mewn Canolfannau Lleol') yn berthnasol ar gyfer y rhan o'r safle sydd o fewn y ffin ddatblygu a THAI 16 ('Safleoedd Eithrio') ar gyfer y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.
- 5.4 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. 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.
- 5.5 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Llanrug 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 2021, mae cyfanswm o 42 uned wedi eu cwblhau yn Llanrug (36 ar safleoedd ar hap a 6 ar ddynodiad tir). 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 2021 yn 15 o unedau. Mae un dynodiad arall wedi derbyn caniatâd ers mis Ebrill 2019 ar gyfer 9 o unedau (safle wedi ei adnabod ar gyfer 10 uned yn y CDLl ar y Cyd). Yn Ebrill 2021 roedd yr holl unedau ar y safle wrthi yn cael eu datblygu.
- 5.6 Ar sail y wybodaeth hyn, byddai'r datblygiad hwn yn golygu y byddai Llanrug yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol. O ganlyniad i hyn, fe fydd angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol.
- 5.7 Yn seiliedig ar y wybodaeth lefel cyflenwad dangosol o fewn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol, mae'r bwriad hwn yn dderbyniol. Fodd bynnag bydd yn rhaid ystyried hyn ochr-yn-ochr â'r sefyllfa benodol yn Llanrug o safbwynt yr hyn sydd wedi ei adeiladu yno a'r hyn sydd â chaniatâd yn bresennol. Bydd derbyn cyfiawnhad sydd yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol yn hollbwysig o safbwynt hyn.
- 5.8 O'r wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd, mae yn amlwg ei fod yn ymwybodol o ffigyrau tai cyfredol Llanrug a'r angen am dai yng Ngwynedd yn gyffredinol. Rhoddwyd cyngor cyn-cyflwyno cais i'r ymgeisydd ac amlygwyd yr angen am cyfiawnhad. Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw cyfiawnhad na tystiolaeth manwl i gyfiawnhau mwy o dai yn yr anheddle. Ystyrir felly fod y cais yn methu cwrdd gydag anghenion polisi TAI 2 y CDLl a'r strategaeth aneddeledd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.

Y rhan o'r safle sydd o fewn y ffin ddatblygu

- 5.9 Ystyrir egwyddor y rhan o'r datblygiad sydd o fewn y ffin yn erbyn Polisi TAI 2 ('Tai mewn Canolfannau Lleol'). Mae'r bwriad yn golygu codi 4 uned ar ran o'r safle a leolir o fewn y ffin

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygu a nodai Polisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') y disgwyllir i o leiaf 10% o'r unedau hynny fod yn fforddiadwy h.y. 0.3 uned (gan fod tŷ yn bodoli ar y safle eisoes).

- 5.10 Nodai Polisi TAI 15 pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn disgyn o dan un annedd, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag os tybir nad yw hynny yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle.
- 5.11 Nodai paragraff 7.2.2 o'r CCA Tai Fforddiadwy, os yw ffraciwn y tŷ fforddiadwy yn llai na 0.5, yna bydd angen gwneud cyfraniad drwy swm cymudol sy'n seiliedig ar y ffraciwn hwnnw. Ar sail y wybodaeth yn y CCA a Pholisi TAI 15 byddai un ai angen gwneud cyfraniad ar gyfer unai 0.3 o uned fforddiadwy. Os yw'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwylidig hwn, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i ddangos yn glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is.
- 5.12 Tra bod darpariaeth fforddiadwy yn cael ei nodi ar y rhan o'r safle tu allan i'r ffin ddatblygu (yn unol â Pholisi TAI 16 - gweler isod), nid oes unrhyw cynnig fel cyfraniad ariannol neu uned fforddiadwy ychwanegol yn cael ei gynnig mewn perthynas â'r rhan o'r safle sydd y tu fewn i'r ffin ddatblygu. O ganlyniad i hyn, ni ystyrir felly'r bod y bwriad fel y cyflwynir i'r Cyngor yn cyfarfod Polisi TAI 15 CDLI.

Y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu

- 5.13 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 8 tŷ ar y safle gyda'r bwriad o leoli 4 ohonynt y tŷ allan i'r ffin datblygu. 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. 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.
- 5.14 Bydd yn rhaid felly sicrhau bod y safle yn un addas ar gyfer datblygiad preswyl a bod y raddfa yn addas o'i gymharu â ffurf adeiledig Llanrug. Os nad yw'r Gwasanaeth Cynllunio yn fodlon bod y safle yn un addas o safbwynt yr ystyriaethau hyn, yna ni fyddai'n addas ystyried gofynion eraill Polisi TAI 16 a'r Cynllun yn ei gyfanrwydd e.e. ystyriaethau o safbwynt cwrdd â'r angen am dai fforddiadwy. Sylweddolir y lleolir rhan ddwyreiniol y safle o fewn ffin datblygu Llanrug ac o'r herwydd byddai Polisi PCYFF 1 yn berthnasol i'r darn hwnnw. Noder hefyd bod y lleoliad y safle yn ei gyfanrwydd ger tai preswyl eraill. Fodd bynnag, mae'r rhaid datgan pryder ynglŷn â'r bwriad i ddatblygu'r safle oherwydd ei natur a lleoliad agored wrth edrych arno o'r gorllewin. Byddai presenoldeb tai deulawr ar y safle yn dechrau cau y gwagle rhwng y rhan yma o'r pentref a'r prif anheddle i'r gorllewin. Teimlir nad oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais i gyfiawnhau'r bwriad ac felly ni ystyrir y byddai yn cyfarfod anghenion Polisi TAI 16.
- 5.15 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.16 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.
- 5.17 Ni ystyrir fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer unedau fforddiadwy ar y safle a derbyniwyd sylwadau gan Uned Strategol Dai yn datgan y disgwylir y byddai'r cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy (safle o fewn ffin datblygu) a byddai cymysgedd o dai gwahanol faint (ystafell wely) yn hybu cyfarch yr angen am dai yn yr ardal. Mae'n ymddangos nad oes cyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais ac y byddai 53% o'r bobl a fyddai yn dymuno byw yn yr ardal yn cael eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. Ni ystyrir felly, byddai'r bwriad yn cyfarfod anghenion Polisi TAI 8.
- 5.18 Yn hyn o beth, mae Polisi TAI 16 yn nodi'r gofyniad i ddangos na all tai fforddiadwy i gwrdd â'r angen cydnabyddedig gael eu cyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu fewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Yn hyn o beth noder y canlynol:
- Ym mis Ebrill 2021 (adeg yr arolwg tai blynyddol) nodir bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer datblygu 1 uned fforddiadwy yn Llanrug. Mae hwn yn ffurfio rhan o'r caniatâd i ddatblygu 9 uned ar ddynodiad T44 (Cae'r Eglwys).
 - Nodir bod 9 uned fforddiadwy wedi eu cwblhau yn Llanrug ers dyddiad sail y CDLI ar y Cyd (2011). Gellir cysylltu gydag Uned Strategol Dai Cyngor Gwynedd er mwyn sefydlu beth ydyw'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn Llanrug.
 - Mae 2 safle wedi cael eu dynodi yn benodol ar gyfer tai yn Llanrug yn y CDLI ar y Cyd. Mae un o'r rhain (Tir ger Lôn Rhythallt) wedi ei gwblhau ac yn cynnwys 2 uned fforddiadwy (sydd wedi ei gyfrif yn y ffigwr uchod). Cafodd y safle arall (Cae'r Eglwys) ganiatâd ym mis Mehefin 2019 ar gyfer 9 uned gydag 1 o'r rhain yn fforddiadwy (y safle a gyfeirir ato uchod – Safle T44). Yn Ebrill 2021 roedd yr holl unedau ar y safle wrthi yn cael eu datblygu.
 - Yn ogystal, dylid ystyried tai sydd ar gael (h.y. sydd ar werth ar hyn o bryd) o fewn ffin ddatblygu Llanrug sydd o fath a phris a all gwrdd â'r angen cydnabyddedig o safbwynt y ddarpariaeth o fewn y ffin.
- 5.19 Rhaid sicrhau bod maint yr uned fforddiadwy yn addas er mwyn sicrhau ei fod yn wirioneddol fforddiadwy i'r preswylwyr cyntaf ynghyd ag i breswylwyr olynol.
- Mae'r CCA yn gofyn i tai tri lloft bod oddeutu --90m2 ac mae'r tai arfaethedig yn mesur 90m2. Ystyrir felly fod y bwriad yn cyfarfod y canllawiau o rhan maint.
- 5.20 Nodai paragraff 4.2.29 o Rhifyn 11 o Bolisi Cynllunio Cymru fod "*Rhaid i'r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru...*". Yn hyn o beth dylid cyd-fynd â'r gofynion a nodir yn nogfen Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (Gorffennaf 2021) gan Lywodraeth Cymru. Ni chyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais i ddangos y byddai'r tai yn cyfarfod y canllawiau yma ond o'r wybodaeth a dderbyniwyd, mae yn ymddangos byddai'r tai yn fforddiadwy o ran maint a gwerth ac mi fyddai'r unedau yn darparu safon byw dderbyniol sydd yn debygol iawn i ofynion ansawdd datblygu Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cymysgedd Tai

- 5.21 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. Ymddengys fod yr holl unedau a'u cynigir o'r run math (tai pâr 3 llofft) a ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos fod y cymysgedd a gynigwyd yn cwrdd â'r angen. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan y byddai cymysgedd o dai gwahanol feintiau (ystafelloedd gwely) yn hybu cyfarch yr angen am dai yn yr ardal. Nid yw'n glir union ddeiliadaeth yr unedau fforddiadwy arfaethedig. Nid ystyrir felly fod y cais yn cwrdd gydag anghenion polisi TAI 8.

Llecynnau agored mwynderol

- 5.22 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.
- 5.23 Gan fod y bwriad hwn o dan y trothwy a nodir yn y polisi, nid yw'n berthnasol ystyried yr agwedd hon oni bai y credir fod y tir yn cael ei danddefnyddio a bod yna mewn gwirionedd gyfle i ddarparu dros 10 uned ar y safle (yn ddibynnol ar yr angen).

Darpariaeth addysgol

- 5.24 Mae'r wybodaeth yn y CCA Ymrwmiadau Cynllunio yn nodi mai 3 disgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn (hyn yn berthnasol os yw'r cynnig yn golygu cynnydd o 8 uned neu os mai cynnydd o 7 uned ydyw). Mae capasiti Ysgol Llanrug (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn) yn 307 ac yn 2020/21 (gwybodaeth 2021/22 ddim ar gael eto) roedd 227 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.

Materion Ieithyddol

- 5.25 Tra bod y safle yn ei gyfanrwydd yn cael ei ystyried yn un ar raddfa fawr yn unol â'r diffiniad yn CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' mabwysiedig (Gorffennaf 2019) h.y. 5 uned neu fwy, ni chredir fod y rhan o fewn y ffin yn safle ar hap annisgwyl (fel nodir maen prawf 2 Polisi PS 1) gan y cafodd y safle hwn ei ystyried fel rhan o'r gwaith Asesiad Capasiti Trefol a ffurfiodd ran o'r gwaith o baratoi'r CDLl ar y Cyd. Gan mai 4 uned sydd ar y rhan 'annisgwyl' h.y. tu all i'r ffin, ni chredir fod paratoi Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn berthnasol yn yr achos hwn.
- 5.26 Fodd bynnag, yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' gan y byddai'r bwriad yn golygu fod Llanrug yn mynd dros ei ffigwr cyflenwad dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y CDLl ar y Cyd, yn unol â gofynion Polisi Strategol PS1, mi fydd angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y bwriad hwn. Mae Atodiad 7 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn amlinellu methodoleg ar gyfer paratoi Datganiad Iaith Gymraeg. Noder y bu i'r ymgeisydd gyflwyno datganiad iaith gyda'r cais a disgwylir sylwadau gan yr uned iaith. Er hynny, gan nad oes dystiolaeth a chyfiawnhad am y datblygiad ac nad yw'n glir os bydd y datblygiad yn cwrdd ag angen lleol, nid yw'r ACLL wedi argyhoeddi na fyddai effaith andwyol ar yr Iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mwynderau gweledol

- 5.27 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol 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 cyddestun 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
- 5.28 Noder bod ffin datblygu pentref Llanrug wedi ei gosod mewn 2 ddarn; lleolir y safle bwriedig ger clwstwr bach o dai wedi ei amgylch gan ffin datblygu a'r prif anheddle dros 100 medr i'r gorllewin. Gwahanir y ddwy ffin gan gaeau. Mae'r bwriad yn golygu codi 8 tŷ deulawr ar safle ger y clwstwr tai a ble saif 1 tŷ ar hyn o bryd. Mae'r cae yn wag fel arall ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol ger y safle a prif gorff anheddle'r pentref i'r gorllewin ac i'r perwyl hynny, ystyrir y byddai'r bwriad yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal.
- 5.29 Noder pryderon hefyd ynglŷn â dyluniad a lleoliad y tai bwriedig. Mae angen i ddatblygiad gael ei gynllunio'n ofalus er mwyn sicrhau bod nodweddion gwerthfawr yn cael eu diogelu a'u gwella. Mae dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws i le, yn creu neu'n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlynid cymunedol a lles y cymdeithasol. Rhaid i osodiad a dyluniad y datblygiad newydd ddangos dealltwriaeth drylwyr o'r safle ei hunau a'i gefndir ehangach. Byddai hynny yn golygu bod angen ystyried gosodiad y safle yn ofalus. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol ar ardal leol. Teimlir na fyddai codi tai fel y bwriedir ar y safle yn cyfarfod anghenion amgylchedd y polisi uchod. Yn yr amgylchiadau uchod nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2 a 3 o fewn CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.30 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais am y rhesymau uchod a thrafodir y pryderon unigol o fewn corf yr adroddiad.
- 5.31 Mae'r bwriad yn golygu codi 8 o dai deulawr (4 ty par) ar gae ble saif tŷ gwag ar hyn o bryd. Mae'r safle ar ychydig o lethr yn rhedeg o'r dwyrain i'r gorllewin. Lleolir y tai bwriededig i'r de o ganol y safle ac mewn rhes sy'n canlyn gorweddad a lethr y tir. Mae'r safle yn wynebu nifer o dai dros y ffordd sirol i'r gogledd a bwthyn unllawr i'r gogledd ddwyrain. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar y tai dros y ffordd sirol oherwydd y pellter rhwng y tai bwriededig a'r tai presennol hynny. Fodd bynnag mae peth pryder ynglŷn â'r bwthyn unllawr i'r gogledd ddwyrain. Mae'n debygol y byddai lleoliad y datblygiad deulawr yn edrych lawr ar ddrychiad a gardd gefn y bwthyn ac o'r herwydd yn amharu ar ei fwynderau a breifatrwydd, ac er byddai modd gorfodi codi ffens ar hyd y terfyn a byddai hynny yn lleihau pryderon llawr daear, ni fyddai yn datrys problemau gor-edrych yn ddigonol. Mae'n debygol hefyd y byddai'r tai bwriededig yn taflu rhywfaint o gysgod dros y bwthyn cyfochrog yn creu nodwedd gormesol oherwydd ei lleoliad. Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.32 Mae'r bwriad yn golygu datblygu 8 tŷ mewn cae sy'n cael ei wasanaethu gan fynedfa bresennol. Mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir creu gwelliannau i'r fynedfa yn ogystal â chreu lôn stad newydd o fewn terfynau'r safle gyda 2 le parcio cerbydau ar gyfer pob tŷ. Noder bod gohebiaeth wedi ei dderbyn gan drigolion lleol yn mynegi pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd, 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. Sylweddolir pryderon y trigolion, ond derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafndiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r cais ac yn argymhell amodau safonol. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi TRA 2 na TRA 4 CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.33 Mae'r safle yn cynnwys dau gae bach gyda thyddyn deulawr yn y canol. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ddatblygu'r caeau yn eu cyfanrwydd. Mae pryder wedi eu codi ynglŷn â hynny yn lleol ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyflwyno sylwadau yn datgan pryderon ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, cyflwynwyd asesiad ecolegol fel rhan o'r cais, ac mae'n ymddangos bod cynnwys ac argymelliadau o fewn y ddogfen honno yn cyfarfod a datrys y pryderon hynny.
- 5.34 Noder hefyd bod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn fodlon gyda chynnwys yr adroddiad ecolegol ac yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad (adrannau 7, 8 a 9 o'r adroddiad). Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi AMG 5 o fewn CDLL.

Materion Archeolegol

- 5.35 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd oedd yn datgan fod yna botensial mawr dros ddarganfod olion archeolegol ar y safle ac o'r herwydd yn argymhell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w gefnogi ar sail bod y safle yn amlwg a byddai'r bwriad ar gyfer codi 8 ty yn debygol o amharu ar gymeriad agored yr ardal, mwynderau trigolion cyfagos ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cyfarfod gofynion polisi ar gymysgedd tai ynghyd a thai fforddiadwy.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r ddarpariaeth dai yn Llanrug eisoes yn uwch na'r ddarpariaeth a glustnodwyd gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth na chyfiawnhad byddai'r cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai. O ganlyniad, ystyri'r fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 2 y CDLI a'r strategaeth aneddleoedd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.
2. Nid oes rheswm digonol wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais pam na ellid darparu uned fforddiadwy ar ran y safle sydd tu fewn i'r ffin a ni dderbyniwyd cynnig am gyfraniad ariannol yn ei le. Mae'r cais felly yn groes i ofynion Polisi TAI 15 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/02/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Nid ystyrir fod y cais yn cwrdd gydag anghenion polisi TAI 8 gan ei fod yn cynnig 8 tŷ tri llofft o'r un math. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos fod y cymysgedd a gynigwyd yn cwrdd â'r angen lleol ac nid yw'n glir union ddeiliadaeth yr unedau fforddiadwy arfaethedig.
4. Mae'r bwriad yn golygu codi 8 ty deulawr ar safle ble saif 1 ty ar hyn o bryd. Mae'r cae yn wag fel arall ac yn cyfrannu at deimlad o ardal agored rhwng y tai presennol ger y safle a prif gorff anheddle'r pentref i'r gorllewin ac i'r perwyl hynny, ystyrir y byddai'r bwriad yn tynnu oddi wrth gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ni ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisi PCYFF 2 a PCYFF3 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
5. O ystyried graddfa a lleoliad yr anheddau arfaethedig mewn perthynas i eiddo cyfochrog, ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith ddominyddol a gormesol ar annedd hwnnw. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.