

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**Rhif: 6**

**Cais Rhif: C21/1091/41/LL**

**Dyddiad 12/11/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanystumdwy**

**Ward: Llanystumdwy**

**Bwriad: Codi 6 tŷ (2 fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig**

**Lleoliad: Tir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy, LL52 0SQ**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu 6 tŷ (2 ohonynt yn fforddiadwy), creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy. Tai pâr fyddai'r unedau gyda pedwar tŷ deulawr gromen (2 ystafell wely) a dau dŷ deulawr llawn (3 ystafell wely). Byddai'r tai gyda thoeau llechi a chymysgedd o orffeniadau rendr a manylion chladin llwyd. Bwriedir agor mynedfa lydan, gosod lôn wasanaethol i'r tai a gosod palmant ymyl ffordd ger y fynedfa flaen. Cae amaethyddol yw'r safle yn bresennol.
- 1.2 Llain ar ffurf triongl ydyw wedi ei leoli rhwng dwy ffordd ger mynediad i bentref Llanystumdwy ac mae'r safle o fewn y Ffin Datblygu. Rhed ffordd ddosbarth 3 gyda'r ffin gogleddol a ffordd sirol dosbarth 1, sef yr A497 ffordd osgoi Llanystumdwy, i'r de o'r llain. Ystâd o fyngalos sydd i'r gorllewin o'r llain a ceir tai preswyl gyferbyn â ffordd Llanystumdwy hefyd. Ceir coed a gwrychoedd gwasgaredig o amgylch terfynau'r llain. Mae hanner dwyreiniol y cae wedi ei ddynodi yn Lecyn Agored wedi ei warchod ym Mapiau Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol. Nid oes unrhyw ddynodiad tirwedd i'r safle ac mae oddeutu 70 metr i ffwrdd o derfyn dynodiad Ardal Gadwraeth Llanystumdwy.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cefnogi Cynllunio, Adroddiad Ecolegol Cychwynnol, Cynlluniau Draenio, Cynlluniau o'r fynedfa a ffordd fynediad gyda'r cais. Yn sgil ymatebion dderbyniwyd ar y cais cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd a Prisiad Llyfr Coch yn ddiweddarach.

## **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'r diwylliant Cymreig
- PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan Ddatblygwyr
- ISA 4: Diogelu Llecynnau agored presennol
- PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygrychedd
- TRA 2: Safonau parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi 'u dynodi a'u gosodiadau

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

#### 2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor technegol (NCT) 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 16: Chwaraeon, hamdden a mannau agored

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20: Cynllunio a'r Gymraeg

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes Cynllunio diweddar.

Y19/000746 Ymholiad Cynllunio am ddatblygiad preswyl wedi ei gyflwyno. Y cyngor a roddwyd oedd tynnu sylw'r ymholydd at y ffaith fod rhan o'r safle wedi ei ddynodi yn dir agored i'w warchod.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Llanystumdwy Gwrthwynebu oherwydd dylai mwy ohonynt fod yn dai fforddiadwy.

Uned Priffyrdd: Ar ôl adolygu'r cynlluniau canlynol, gan roi sylw penodol i'r materion trafnidiaeth, hoffwn gyflwyno'r sylwadau canlynol:-

Mae'r fynedfa i'r safle wedi ei leoli o fewn y pentref gyda gwelededd sy'n dderbyniol, i'r ddau gyfeiriad. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd hefyd yn cynnig ddarparu troedffordd ar ymyl y ffordd presennol yn ogystal ag o fewn y stad. Mae darpariaeth yma yn cynnig mynediad i rwydwaith troedffyrdd y pentref. Mae'r datblygiad hefyd yn gynnig gwella'r cysylltiadau i'r llochesi bws presennol yn y pentref.

Mae'r ddarpariaeth parcio yn unol â'r safonau perthnasol er hyn nid yw'r dyluniad y manau parcio yn delfrydol. Mae 3 o'r 6 tŷ gyda pharcio llinellol a gall arwain at broblemau parcio diystyriol o fewn y stad. Hefyd, mae llecynnau parcio P1/1 a P1/2 yn anodd i breswylwyr cael mynediad i mewn ac allan.

Cyfeiriaf at y cais uchod ac argymhellaf cynnwys yr amodau / nodiadau canlynol yn cael ei gynnwys ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir: P01A – Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun gyflwynwyd.

P003: NODYN: Na fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r ffordd sy'n mynd i'r safle'n sgil y datblygiad.

P006: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at Uwch Rheolwr y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd i gael hawl o dan Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario allan unrhyw waith sydd yn golygu newidiadau i'r ffordd bresennol er mwyn creu mynedfa i'r safle.

Uned Strategol Tai: Mae gan Llanystumdwy incwm canolrif aelwyd o £30,054. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10% pris yr eiddo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yn yr achos yma, derbyniais gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £230,000. Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn:  $30,054 * 3.5 + 23,000 = £128,189$

Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, bydd angen disgownt oddeutu 40% y pris marchnad agored, sydd yn dod i'r swm £138,000.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol gan Cambrian Ecology dyddiedig 4ydd mai 2021: Preliminary Ecological Assessment, Land Adjacent to Maes Llwyd, Llanystumdwy, Proposed Residential Development. Gallaf gadarnhau fod yr adroddiad wedi cael ei gwneud at safon dderbyniol. Yn ôl yr adroddiad mae'r glaswelltir y cae wedi ei gwella ar gyfer amaethyddiaeth, felly gyda gwerth natur isel. Mae yna wrych ar hyd un ochor y cae a sawl coed ar hyd ffiniau'r cae. Credaf y bwriad y cais ydy i gadw'r gwrych a'r coed. Felly nid oes gennyf bryderon ecolegol. Er hynny, hoffwn y datblygiad cynnwys mwy o fesuriadau i wella bioamrywiaeth, e.e. bocsys adar ac ystumod ar y tai newydd, plannu coed cynhenid a choed ffrwythau.

Uned Dwr ac Amgylchedd (Draenio):

### **Sylwadau Mawrth 2022**

GWYBODAETH: Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Development and Flood Risk) a ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangosir bod rhannau o'r safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf. O'r herwydd, rydym o'r farn bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o TAN15.

AMOD: Mae'r datblygwr wedi cynhyrchu Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) cryno sy'n dangos y gellir datblygu'r safle yn ddiogel yn unol â TAN15, drwy beidio cynyddu risg llifogydd i eiddo cyfagos (Weetwood, Chwefror 2022). Dylai'r datblygwr sicrhau bod yr argymhellion a ddarperir yn adran 5 o'r FCA yn cael eu cyflawni er mwyn lleihau'r risg llifogydd yn ddigonol, yn enwedig codi lefelau llawr gorffenedig o leiaf 150mm yn uwch na'r lefelau daear presennol.

### **Sylwadau Rhagfyr 2021**

#### **Risg Llifogydd a Draenio**

GWYBODAETH: Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Development and Flood Risk) a ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangosir bod rhannau o'r safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf. O'r herwydd, rydym o'r farn bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o TAN15.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

**GWRTHWYNEBIAD:** Dylai'r datblygwr gynhyrchu Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) cryno sy'n ystyried a ellir datblygu'r safle yn ddiogel yn unol â TAN15. Dylai'r asesiad ystyried risgiau i'r datblygiad arfaethedig a dangos bod lefel llawr yr adeiladau newydd y tu hwnt i'r lefel llifogydd posib ar gyfer digwyddiad 1 mewn 100 mlynedd. Hefyd dylai'r FCA ddangos na fyddai datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill. Hyd nes y cynhyrchir FCA derbynol, rhaid gwrthwynebu'r datblygiad ar sail risg llifogydd.

## SUDS

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.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Dwr Cymru:

Ymateb a chyngor safonol ynglŷn â chyswllt a cyflenwad dŵr i'r safle ynghyd a nodi fod prif bibell dŵr yn croesi rhan o'r safle.

Cyfoeth Naturiol  
Cymru:

Sylwadau 17.2.22

Nodwn fod yr datblygiad tu allan i parth C o'r DAM maps ac yn Zone 1 o'r Flood Map for Planning (FMfP). Mae'r FCA yn canolbwyntio ar 'surface water' (mater i'r LLFA ystyried) ac felly nid oes gennym unrhyw sylwadau pellach i wneud dros ymateb ni o'r 03/12/2021 (ynghlwm).

Sylwadau 3.12.21

Nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y cyflwynwyd a darparu'r cyngor canlynol.

Rhywogaethau a Warchodir: Rydym wedi adolygu'r asesiad ecolegol a gyflwynwyd ar gyfer y cynigion (Clwydian Ecology, Preliminary

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ecological Assessment Land Adjacent to Maes Llwyd, Llanystumdwy Proposed Residential Development 4th May 2021). Nodwn nad yw'r datblygiad yn debygol o effeithio rywogaethau a warchodir ac felly nid oes gennym wrthwynebiad i'r cynigion.

Rhoddir cyngor safonol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Oherwydd lleoliad y safle yn agos i leoliadau hanesyddol, awgrymir cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o waith archeolegol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ger y safle a hysbyswyd y tai agosaf. Derbyniwyd 2 ohebiaeth yn datgan gwrthwynebiad i'r cais ar sail:

- Prysurdeb trafndiaeth a phryder am y fynedfa
- Datgan y dylai'r holl dai fod yn fforddiadwy
- Colli golygfa o'r môr
- Materion yn ymwneud a'r rhybudd safle.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r llain dan sylw wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Llanystumdwy fel a ddangosir ym Mapiau Cynigion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Mae'r bwriad felly yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth a pholisi PCYFF 1 y CDLI sy'n annog datblygiadau tu fewn i ffiniau datblygu.

5.2 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle hwn yn Llanystumdwy wedi ei selio ym Mholisi TAI 4, TAI 8 a TAI 15 o'r CDL. Yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn a darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, fe ddatgan polisi TAI 4 y caniateir cynigion am dai marchnad agored yn y Pentrefi Lleol os gellir cydymffurfio â dau faen prawf sef,

i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle

ii. Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.

Ceir ystâd o fyngalos sengl cyfochrog a chymysgedd o resi o 4 tŷ deulawr, tai pâr a thai sengl gyferbyn a'r llain felly, ystyrir bod amrywiaeth yn y cyffiniau agos. Mae maint, graddfa a math o unedau arfaethedig yn gyson gyda chymeriad y tai preswyl agosaf gyda'r dyluniad ychydig yn fwy cyfoes. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd â gofynion y ddau faen prawf o bolisi TAI 4 uchod.

5.3 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau mai Cyflenwad Dangosol Tai Llanystumdwy (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) yw 10 uned, gydag 1 tŷ wedi ei gwblhau yn y pentref rhwng 2011-2021. Ymddengys nad oes unrhyw dai yn y banc tir heb eu hadeiladu na dynodiadau tai yn y pentref, felly mae diffyg yn weddill o 9 uned. O ystyried y wybodaeth hwn, gellir caniatáu'r datblygiad gan fod 6 uned o fewn ffigyrau'r lefel cyflenwad ar gyfer Llanystumdwy.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

5.4 Mae Polisi TAI 8 yn ceisio annog cymysgedd briodol o dai mewn datblygiadau preswyl newydd. Oherwydd maint y llain a'r nifer o dai a gynhigir mae'r amrywiaeth y gellir eu darparu wedi eu cyfyngu i raddau. Yn Natganiad Cynllunio'r cais fe nodir fod cymysgedd o;

4 tŷ gromen 2 ystafell wely (2-3 person)

2 dŷ deulawr 3 ystafell wely (3-4 person)

Eglurir'r Datganiad Cynllunio fod y tai wedi eu hanelu i gwrdd ag anghenion cyplau, teuluoedd llai, rhieni sengl a rhai sy'n edrych am dŷ cost isel mewn lleoliad hygrych. Mae'r Datganiad Cynllunio wedi cyflwyno gwybodaeth Cyfrifiad 2011 sy'n dangos o'r 849 tŷ sydd yn ardal Llanystumdwy, bod niferoedd tai pâr yn 21.7% o'r holl niferoedd gyda dim ond 20.1% yn dai 2 ystafell wely a 45.9% yn dai 3 ystafell wely. Fe noda'r datganiad eu bod yn ceisio cyfarch yr anghyfartaledd a chynnig tai llai yn y pentref. Fe ddadleuir oherwydd maint y llain na fyddai darparu tai mwy (4 ystafell wely) yn sicrhau trefniant gorau yn yr achos yma. Ystyrir bod rhesymeg a thystiolaeth deg wedi ei gyflwyno dros y gymysgedd gerbron a fod y dwysedd yn gynhwysol ac yn cyfateb i gymeriad preswyl yr ardal.

5.5 Nod Polisi TAI 15 yw ceisio sicrhau bod lefel priodol o dai fforddiadwy yn cael eu cynnig mewn datblygiadau tai, gan roddi ffigwr trothwy o 2 neu fwy uned ar gyfer datblygiadau mewn pentrefi lleol. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 6 uned, gyda 2 ohonynt i fod yn fforddiadwy, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy sydd wedi ei nodi ym Mholisi TAI 15. Gan fod Llanystumdwy tu mewn i ardal pris tai 'Aneddleoedd Arfordirol Mwy' yn y Cynllun, nodir fod darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Golygai hyn, y dylai 1.8 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy, ac mae'r 2 uned a gynhigir yn bodloni'r maen prawf hwnnw. Tra gwerthfawrogir sylwadau'r Cyngor Cymuned y dylai mwy o'r tai fod yn fforddiadwy, nid yw hyn yn ofynnol o dan drothwyon y polisi.

5.6 Mae meini prawf pellach i bolisi TAI 15 ar y cyd gyda pholisi TAI 8 yn gofyn bod datblygiadau yn cyflawni cymysgedd briodol o dai, fod yr unedau yn cael eu hintegreiddio'n llawn i'r datblygiad heb wahaniaethu, fod y tai o faint fforddiadwy a'u bod yn darparu tai ar gyfer angen lleol. Derbyniwyd Adroddiad Prisiad fel rhan o'r cais gan Syrffewyr Cofrestredig sy'n nodi mai lleiniau 5 a 6 a ddisgwyllir i fod yr unedau fforddiadwy, sef y tai pâr deulawr llawn 3 ystafell wely. Er yn ddyluniad gwahanol i'r 4 uned gromen sy'n weddill, credir bod manylion tebyg eu gorffeniad yn eu hintegreiddio'n addas i'r datblygiad graddfa fechan hwn. Nodir fod gofod mewnol y tai fforddiadwy yn mesur oddeutu 95m<sup>2</sup> sy'n cyd-fynd ar Arwynebedd Llawr Tybiedig o 94m<sup>2</sup> am dŷ 3 ystafell wely 5 person awgrymir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

5.7 O ymgynghori'r Adroddiad Prisiad gyda'r Uned Strategol Tai a'r Uned Polisi ar y Cyd derbyniwyd y wybodaeth ganlynol:

- Noder fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrffewr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS. Rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol.
- Mae Gwefan Zoopla yn nodi gwerth cyfartalog o £188,799 ar gyfer gwerthiannau unedau pâr yn Llanystumdwy yn ystod y 5 mlynedd diwethaf (5 gwerthiant). Wrth gymharu ag eiddo eraill sydd wedi eu gwerth ers 1af Ionawr 2020 yn Llanystumdwy (gwybodaeth Gofrestrfa Tir) o ran y math o unedau a'r pris, ymddengys fod y prisiau a'u nodir yr adroddiad prisio yn addas. Mae hyn yn cymryd i ystyriaeth hefyd fod premiwm ar gyfer tai o'r newydd a'r ffaith fod ffactorau mewn perthynas ag effaith Covid-19 ar y farchnad dai yn debyg o fod wedi cynyddu gwerth eiddo yn ogystal.
- Mae 7 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolradd ac 87 ar y gofrestr yn aros am dai cymdeithasol.
- Mae 71% o'r ymgeiswyr hyn yn dymuno cael tŷ 2 ystafell wely.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- Mae 29 % o'r ymgeiswyr yn dymuno cael 3 ystafell wely.
- 30% o'r tai yn fforddiadwy, felly yn cyfarch yr angen.
- Caiff 66% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.
- Rhoddir prisiad marchnad agored o £230,000 ar gyfer y tai 3 ystafell wely sengl.
- Mae gan Llanystumdwy incwm canolrif aelwyd o £30,054. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10% pris yr eiddo. Ar sail prisiad o £230,000 dylai pris eiddo fforddiadwy fod oddeutu £128,189  
(30,054 \* 3.5 + 23,000 = £128,189)
- Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, bydd angen disgownt oddeutu 40% - 45% o bris marchnad agored, sydd yn dod a'r swm rhwng £128,189 -£138,000.

5.8 Mae'r bwriad fel y cyflwynwyd felly yn ymddangos i fod yn ateb galw lleol am y math o dai sydd angen. Byddai angen cytundeb 106 i glymu'r 2 uned fel rhai fforddiadwy i gyfarch angen lleol y ward a disgwylir cytundeb yr ymgeisydd i'r lefel o ddisgownt. O wneud hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 15 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a'r cymysgedd tai yn briodol ac unol â gofynion Polisi TAI 8 hefyd. Mae datblygu tai ar y safle yn dderbyniol mewn egwyddor felly, ond mae gofyn fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol hefyd.

#### **Llecyn Agored i'w warchod**

5.9 Mae hanner dwyreiniol y cae dan sylw wedi ei ddynodi yn Llecyn Agored Cae Chwarae wedi ei Warchod ym mapiau y CDLL. Byddai datblygu'r safle arfaethedig felly yn golygu y byddai'r llecyn agored yn cael ei golli. Noda Polisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) y gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol oni bai bod gormodedd o ddarpariaeth yn y gymuned.

5.10 Nodir mai cae amaethyddol yw'r safle yn hytrach na llecyn sydd wedi ei ddefnyddio gan y cyhoedd. Mae'r bwriad yn dangos bod ardaloedd gwyrdd wedi ei dirlunio yn cael eu cadw yn rhan blaen y datblygiad, sy'n cadw nawws wledig agored cyhoeddus i'r safle. Yn unol â pholisi ISA 4 felly, rhaid rhoi ystyriaeth i'r cyflenwad o lecynnau agored yn y pentref a fod y ddarpariaeth o lecynnau agored yn y pentref yn ddigonol ac yn unol â safonau meincnod 'Fields in Trust' (FIT). Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Polisi ar y Cyd, wrth ddefnyddio meincnod FIT fod angen cyfanswm o 0.29ha o lecynnau agored yn y pentref. Gan gynnwys rhan o'r safle datblygiad arfaethedig mae cyfanswm o 0.90ha (sy'n cynnwys cae chwarae'r ysgol (0.3ha). Wrth golli'r llecyn sydd wedi ei warchod (0.11ha) mae'r pentref yn parhau gyda darpariaeth digonol o lecynnau agored felly, mae'r bwriad yn cyd-fynd gyda maen prawf 1 o bolisi ISA 4.

5.11 Yn ychwanegol i hynny, rhaid ystyried yr angen am dai newydd yn Llanystumdwy ac mae hynny yn cael ei gadarnhau yn baragraff 5.3 uchod. Wrth edrych ar y ffin datblygu ynghyd a'r cyfyngiadau cynllunio, sy'n cynnwys Ardal Cadwraeth ac ardaloedd sydd mewn perygl o llifogi, mae tir datblygu addas ar gyfer tai yn gyfyngedig iawn yn yr anheddle. Yn yr achos penodol yma, ystyrir fod yr angen am dai newydd yn gorbwyso'r angen i warchod y llecyn agored.

#### **Mwynderau gweledol**

5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle cyfochrog ac ystâd o fyngalos a gyferbyn a thai preswyl o amrywiol ddyluniad a gorffeniad sy'n bennaf yn chwipiad. Byddai'r tai arfaethedig o orffeniad o llechi a chymysgedd o rendr a chladin ar y muriau. Gan ystyried gosodiad, dyluniad, graddfa,

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

deunyddiau ac edrychiadau'r tai arfaethedig, ni fyddent yn creu strwythurau anghydnaws yn y strydlun nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3 y CDLL.

- 5.13 O ystyried amlygrwydd y safle rhwng dwy lôn a natur wledig eu ffiniau, ystyrir y byddai triniaeth ffiniau meddal yn fwy addas ar hyd terfynau'r ffordd yn hytrach na ffensys caled er lles mwynderau gweledol. Gellir gosod amod bod cynllun tirlunio yn cael ei gyflwyno i gytuno'r driniaeth ffiniau gan annog ymgorffori tirlunio meddal ar y ffin ddeheuol ac atgyfnerthu'r gwrychoedd presennol. Gyda'r amod ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol ar sail polisi PCYFF 4 y CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu codi 6 tŷ ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir gwyrdd agored. Yn anorod felly, bydd ychydig o effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl y cyffiniau o gael ychwaneg o dai yn yr ardal. Oherwydd gosodiad y safle mewn adain wyrdd, rhwng dwy ffordd, byddai effaith y bwriad ar drigolion wedi ei gyfyngu i raddau helaeth. Y ddau fyngalo cyfochrog i'r llain yn ystâd Maes Llwyd fyddai'r gweld y newid mwyaf yn sgil y bwriad. Mae gosodiad modurdy rhif 2 Maes Llwyd a'r tirlunio o amgylch ei derfyn, ynghyd ac ongl gosodiad y tai arfaethedig, yn golygu na fydd effaith sylweddol tebygol ar breifatrwydd a mwynderau rhif 2. O ran eiddo rhif 4 Maes Llwyd, nodwyd bod dwy ffenestr gul yn nhalcen y byngalo sy'n edrych yn uniongyrchol dros y cae. Er ar ychydig mwy o ongl, byddai gosodiad llain rhif 1 yn gymharol agos i drefniant 4 Maes Llwyd felly yn cynnig ychydig o ddilyniant gyda ffurf yr ystâd gyfochrog. Gan bod bwlch o oddeutu 13 metr rhwng talcen y ddau dŷ ynghyd â'r ffaith nad oes unrhyw ffenestr i'w gosod ar ddrychiad gorllewinol llain rhif 1, credir bod mwynderau 4 Maes Llwyd yn cael ei warchod. Gan mai adeiladau deulawr gromen fydd rhain, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn ymwthiol ar y byngalos gyfochrog ychwaith gan na fyddai gwahaniaeth sylweddol yn eu uchder. Byddai modd amodi na cheir gosod ffenestri ychwanegol newydd yn nhalcen rhif 1 er sicrhau gwarchod mwynderau'r cymydog i'r dyfodol. Oherwydd lleoliad y ffordd a phellter o oddeutu 31 metr rhwng talcen llain rhif 5 a blaen rhesdai Cae'r Ffynnon, nid oes pryder am effaith sylweddol ar fwynderau'r trigolion hyn.
- 5.15 Gosodwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd y trigolion cyfagos. Dau ohebiaeth yn unig dderbyniwyd i'r ymgynghoriad cyhoeddus, oedd yn datgan pryder am gynydd mewn prysurdeb trafndiaeth a cholli golygfa o'r môr, ni chodwyd unrhyw bryder am effaith ar breifatrwydd na cholli mwynderau. Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth cynllunio faterol a ni chredir y byddai'r datblygiad yn ymwthio'n annerbyniol ar unrhyw eiddo. Yn sgil yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.16 Mae mynedfa bresennol y cae wedi ei leoli ar y ffin ddeheuol oddi ar ffordd yr A497 ac mae'r cynllun gosodiad safle yn dangos y byddai hon yn cael ei chau a'i llenwi gyda wal garreg isel a ffens. Fel y soniwyd eisoes, credir y byddai tirlunio y bwlch yn well na ffens o ran mwynderau gweledol a gellir rheoli hyn trwy amod. Fel rhan o'r cais byddai mynedfa newydd yn cael ei greu yn uniongyrchol i ffordd ddosbarth 3 sy'n gwasanaethu Llanystumdwy a byddai wedi ei lleoli gyferbyn â maes parcio cyhoeddus y pentref. Mae'r ffordd ble bwriedir gosod y fynedfa yn syth

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

ac o fewn cyfyngiad 30 milltir yr awr. Datgan gofynion Nodyn Cyngor Technegol 18 y dylid darparu lleiniau gwelededd o oddeutu 70 medr o fewn cyfyngiad 30 milltir yr awr. Mae dyluniad a gosodiad y fynedfa lydan ar ran syth o'r ffordd yn sicrhau bod mwy na 70 milltir o welededd, gyda'r ychwanegiad o balmant ar flaen yr ystâd yn welliant ac yn darparu gwell cysylltiad i'r safle bws cyfagos. Fe nodir o sylwadau'r Uned Prifffyrdd eu bod yn ystyried y fynedfa'n dderbyniol, gan awgrymu nodiadau safonol.

- 5.17 Byddai 2 lecyn parcio i'w gael o fewn cwrtil pob tŷ ond ni ddarperir modurdai. Mae'r nifer o lecynnau parcio yn addas i faint y tai. Ymddengys bod yr Uned Prifffyrdd yn bryderus am osodiad parcio llinellol rhai o'r tai a all arwain at barcio diystyriol o fewn yr ystâd ac y byddai'n anodd i breswylwyr gael mynediad i mewn ac allan o lecyn parcio llain rhif 1. Gellir gofyn i'r asiant ail edrych ar osodiad parcio rhif 1. Nid oes pryder sylweddol am y problemau parcio gan mai ystâd fechan fydd hon. Fe nodir bod y safle gyferbyn ac mae parcio cyhoeddus hefyd. Mae'r safle yn hygyrch yn y pentref gyda chysylltiad addas i balmentydd ac arhosiad bws o flaen y safle.
- 5.18 Argymhellir amodau safonol o ran dyluniad ac adeiladwaith y ffordd ynghyd â'r llecynnau parcio i'w darparu o fewn y safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn peri niwed annerbyniol sylweddol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TRA 4 tra bod y nifer o lecynnau parcio a gynhigir yn dderbyniol o ran gofynion polisi TRA 2 ond gellir gofyn i'r asiant ail edrych ar eu gosodiad.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.19 Cyflwynwyd Arolwg Ecolegol Cychwynnol fel rhan o'r cais ag fe gadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod wedi ei gynnal i safon dderbyniol. Gan mai glaswelltir wedi ei wella ar gyfer amaethyddiaeth yw'r cae, nid oedd canfyddiadau'r arolwg yn codi materion o bwys Bioamrywiaeth uchel. Nid yw'r Ecolegydd o'r farn fod y datblygiad yn mynd i effeithio'r coed aeddfed i'r dwyrain o'r llain na'u gwreiddiau. Mae gwrychoedd a choed gwasgaredig o amgylch y cae, sydd a photensial i adar nythu felly awgrymir fod y gwaith clirio llystyfiant yn digwydd tu allan i'r cyfnod nythu. Mae'r mesurau lliniaru hefyd yn nodi y dylid bod yn ofalus na fydd moch daear a draenogod yn cael eu rhwystro yn ystod y gwaith adeiladu. Gofynnir hefyd bod gwelliannau Bioamrywiaeth yn cael eu gwneud, trwy blannu coed a gwrychoedd cynhenid. Mae'r Swyddog Bioamrywiaeth yn datgan nad oes ganddynt bryderon ecolegol, fodd bynnag hoffai weld mwy o fesurau i wella bioamrywiaeth e.e. bocsys adar ac ystumod ar y tai newydd, plannu coed cynhenid a choed ffrwythau. Gellir gosod amod bod cynllun tirlunio manwl yn cael ei gyflwyno sy'n cynnwys gwelliannau ecolegol megis bocsys adar. O ystyried sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn ymwneud a'r safle, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol a gydag amodau priodol gellir bod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 4, PS 19 ac AMG 5.

### **Materion Archeolegol**

- 5.20 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais, fod potensial am effaith archeolegol ar y cais. Ymddengys fod cofnodion ym mapiau cynnar y 19 Ganrif yn dangos bod adeiladau ôl-ganoloesol ar y safle. Mae cofnodion o weithgarwch oes efydd yn y cyffiniau hefyd a diffyg astudiaeth archeolegol o amgylch yr anheddiad. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn awgrymu y dylid cynnwys amodau safonol os caniateir y bwriad, er mwyn sicrhau fod rhaglen o waith archeolegol yn cael ei gynnal i sicrhau cofnod priodol o'r tir. Gyda'r amodau a awgrymir, credir fod y bwriad yn dderbyniol i gydymffurfio â gofynion perthnasol polisi AT 4 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/09/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### **Materion ieithyddol**

- 5.21 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS 1 o'r CDLL sy'n datgan, o fewn rhai sefyllfaoedd, bydd angen i geisiadau cynllunio gynnwys datganiad iaith Gymraeg neu asesiad effaith iaith Gymraeg er mwyn asesu effaith datblygiadau ar yr iaith ei hun. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais gan nad yw'r datblygiad yn darparu mwy nac yn mynd tu hwnt i niferoedd y cyflenwad tai dangosol. Er hynny, derbyniwyd datganiad ieithyddol fel rhan o'r Datganiad Cynllunio. Mae'r Datganiad yn nodi bod graddfa fach y bwriad mewn cymhariaeth a maint y boblogaeth leol yn golygu na fyddai effaith preswylwyr newydd ar yr iaith yn sylweddol nac ar y gymuned leol a'r defnydd o'r iaith Gymraeg. Mae natur yr unedau yn annhebygol o ddenu pobl o du allan i'r ardal a fwy tebygol o ddenu trigolion lleol. Bydd y bwriad yn cyfrannu at dai fforddiadwy i'r gymuned. Fe nodir fod y datblygwr yn adeiladwr lleol ac yn defnyddio cwmnïau a chontractwyr lleol ac yn hapus i gytuno i enw Cymraeg a darparu arwyddion dwyieithog. O ystyried graddfa fechan y datblygiad ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad na chydbwysedd ieithyddol y gymuned leol.

### **Materion Llifogydd a Draenio**

- 5.22 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Dŵr ac Amgylchedd y Cyngor ar y cais, sydd wedi nodi bod y safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd) a ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, ymddengys bod rhannau o'r safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd dŵr wyneb diweddaraf ac o'r herwydd ystyriwyd bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o NCT 15. Gofynnwyd felly i'r datblygwr gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) cryno sy'n ystyried os gellir datblygu'r safle yn ddiogel yn unol â gofynion NCT 15. Mae'r ACLI yn nodi fod risg llifogydd dŵr wyneb yn ochr de dwyreiniol y llain, ble lleolir y tai fforddiadwy. Mae argymhellion yr ACLI yn nodi y dylai lefel llawr daear y tai deulawr fod â isafswm o 16.80m uwchben seilnod Ordnans, na ddylai unrhyw dŷ fod yn llai na 150mm o lefel llawr daear ynghyd â gweithredu system ddraenio dŵr wyneb. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Ddraenio ar yr ACLI sy'n awgrymu y dylid dilyn argymhellion yr ACLI er mwyn lleihau'r risg yn ddigonol. Fe nodir nad oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylwadau o ran y materion Llifogydd, gan ei fod tu allan i barth llifogydd C ac yn ymwneud â dŵr wyneb. Gyda'r amodau a argymhellir ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion NCT 15 a pholisi PS 6 a PCYFF 6 y CDLI.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwysu a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn cwrdd â chydymffurfio gyda gofynion y polisiau a drafodwyd uchod. Nid oes unrhyw fater Cynllunio perthnasol arall sy'n gorbwysu'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i gyfyngu'r ddau dŷ i dai fforddiadwy angen lleol gyda'r amodau a nodir isod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Pennaeth yr Adran Amgylchedd i caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau, cwblhau cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o un 2 dŷ fforddiadwy a trafod manylion parcio plot rhif 1:

Amodau

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/09/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno ar fanylion gorffeniad allanol yn cynnwys llechi
4. Cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth iddo Gynllun Tirlunio sy'n ymgorffori tir lunio meddal i'r driniaeth ffiniau, cadw ac atgyfnerthu gwrychoedd a chynnwys gwelliannau ecolegol
5. Atal gosod ffenestri ychwanegol yn nhalcen y tai.
6. Tynnu hawliau datblygu caniataol y tai fforddiadwy.
7. Amodau lefel llawr y datblygiad /materion llifogydd.
8. Materion Fforddiadwy
9. Materion Archeolegol
10. Materion Priffyrdd
11. Materion Draenio Cynaliadwy
12. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.