

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0132/23/LL

Dyddiad 23/02/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

Bwriad: Codi 9 ty deulawr (gan gynnwys ty fforddiadwy), mynedfa newydd, llecynau parcio a throi

Lleoliad: Tir yn Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug, Caernarfon LL55 4JA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER DARPARU TY FFORDDIADWY AC I AMODAU PERTHNASOL

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 9 tŷ deulawr i gynnwys un tŷ fforddiadwy (llain rhif 1A) ac 8 tŷ marchnad agored ynghyd â chreu mynediad newydd, ffordd stad, rhodfeydd a seilwaith cysylltiedig. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-
- Codi 4 ty par deulawr 3-llofft a chodi un tŷ ar wahân deulawr 3-llofft ar ffurf cilgant.
 - Darparu mynedfeydd/rhodfeydd ar gyfer parcio ar wahân i'r tai oddi ar ffordd y stad.
 - Cynllun plannu coed ynghyd a chodi ffens 1.8m o uchder yn amgáu rhai o'r gerddi o fewn y safle.
 - Seilwaith gan gynnwys gosod siambr rheoli llifiant dwr tanddaearol.
- 1.2 Bydd y 9 tŷ yn ddeulawr o ran uchder ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau yn rhannol o ro chwipio, rhannol o fyrdau llorweddol a rhannol o waith bric glan. Bydd yr agoriadau o wneuthuriad UPV-c gwyn ac mae'r cymysgedd o ddeunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith yn nalgylch safle'r cais.
- 1.3 Bydd y tai yn darparu lolfa, ystafell gawod, cegin/ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 3 llofft ar y llawr cyntaf ynghyd ac ystafell ymolchi. Bydd y tŷ ar wahân yn cynnwys modurdy yn ychwanegol i'r cyfleusterau uchod. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei leoli ar lecyn o dir agored yng nghanol y pentref gydag anheddau preswyl i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin gan gynnwys y feddygfa leol i'r gogledd a'r ysgol gynradd i'r de'r ochr arall i'r ffordd sirol. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Llanrug fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Bydd y safle yn cael ei wasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis) sy'n cynnwys culfan bws gerllaw.
- 1.4 Er nad oes angen statudol ar gyfer Datganiad Dylunio a Mynediad mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r fath wybodaeth fel rhan o'r cais cyfredol hwn.

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 chymau 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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS1 - yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

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

NCT12: Dylunio (2016).

NCT20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C12/0891/23/LL - adeiladu 10 tŷ, cylchfan, ffordd newydd a gwaith adeiledd wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2012.

3.2 Cais rhif C08A/0109/23/LL - adeiladu ffordd gysylltiol rhwng Ffordd yr Orsaf a’r A.4086 wedi ei dynnu’n ôl yn Nhachwedd, 2012.

3.3 Yn ychwanegol i’r ceisiadau uchod cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y17/000258. Ymatebwyd drwy gyfeirio at y polisiau cynllunio lleol perthnasol ynghyd a’r angen i ystyried materion yn ymwneud â:-

- Egwyddor - egwyddor yn dderbyniol ar sail dwysedd a bod angen ystyried cynnwys tŷ fforddiadwy o fewn unrhyw gynllun preswyl ar y safle arbennig hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Cynllun safle – angen gwneud gwelliannau i'r cynllun ar sail llecynnau parcio, dyluniad ffordd y stad ynghyd a gosodiad y tai.
- Capasiti'r ysgol gynradd – angen edrych ar gapasiti'r ysgol gynradd o ran niferoedd plant a all ddeillio o'r fath ddatblygiad ac os fydd angen cyfraniad addysgol ar gyfer y bwriad hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail:-

- Byddai creu cylchfan yn arafu traffig o flaen yr ysgol ac, felly, angen ei gynnwys fel rhan o'r cais.
- Pe byddai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu ni fyddai'n bosib lleddfu'r sefyllfa traffig ar y sgwâr sydd ar hyn o bryd yn eithriadol o beryglus.
- Trefniadau parcio yn annerbyniol.
- Nid oes llwybr troed o'r datblygiad i Ffordd yr Orsaf.
- Byddai caniatáu'r cais yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd gyferbyn a'r ysgol gynradd.
- Dim son am dai fforddiadwy yn y cynllun.
- Dim son am dai ar gyfer preswylwyr gydag anawsterau anabledd yn y cynllun.
- Dim angen am y datblygiad gyda digon o dai fel hyn eisoes ar werth yn y pentref.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dwr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y
Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned
Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Adran Draenio Tir: Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan y canlynol:

- Mynedfa newydd i'r safle o Ffordd Llanberis yn beryglus ar sail diogelwch disgyblion Ysgol Gynradd Llanrug gan ei fod wedi ei leoli gyferbyn a man parcio bysiau ysgol. Dylai unrhyw fynedfa newydd i'r safle fod o Ffordd yr Orsaf.
- Roedd y cais blaenorol yn cynnwys ffordd cysylltu gyda darpariaeth parcio ar gyfer 8 car i ddefnydd yr ysgol.
- Trafnidiaeth drom bresennol yn cael ei gynyddu pe caniateir y cais hwn ar ran o'r ffordd sirol sydd y tu allan i'r ysgol.
- Byddai'n fuddiol cael llwybr troed drwy'r safle ar gyfer plant yn teithio yn ddiogel i'r ysgol.
- Byddai'n fuddiol cael maes parcio ar gyfer yr ysgol yn unol a'r cais blaenorol.

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod mae'r ymgeisydd yn datgan:-

- Mae'r cynllun llecynnau parcio wedi ei ddiwygio i gydymffurfio a gofynion yr Uned Drafnidiaeth.
- Nid oes bwriad i ddarparu llwybr troed sy'n cysylltu Ffordd Llanberis gyda Ffordd yr Orsaf gan fod llwybr troed yn bodoli eisoes nepell o safle'r cais rhwng y ddwy ffordd sy'n mynd trwy stad Nant Y Glyn. Mae'r llwybr yma wedi ei oleuo ac yn cynnwys llwybr troed ar ddwy ochr i'r ffordd ac eisoes yn cael ei ddefnyddio gan rieni fel llwybr i'r ysgol gynradd.
- Byddai creu llwybr troed ar hyd ffin orllewinol y safle yn creu problemau anghymdeithasol ar draul mwynderau preswyl trigolion cyfagos.
- Nid yw'n statudol ofynnol ar sail diogelwch ffyrdd i gael naill a'i llwybr troed na chylchfan fel rhan o'r datblygiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI 2, TAI8 a TAI15 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion du mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug yn ogystal â'i fod wedi ei ddynodi'n bwrpasol ar gyfer datblygiad tai (cyfeirnod T44 o fewn y CDLL). Mae Polisi TAI2 yn datgan bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ddynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Dywed Polisi TAI15 bydd y Cynghorau yn sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai sydd hefyd yn cael ei ategu gan Bolisi TAI8. Mae Polisi TAI15 yn nodi fod disgwyl i oleiaf 10% o'r unedau sy'n destun y cais hwn fod yn rhai fforddiadwy ac o safbwynt y bwriad hwn byddai'r gofyniad tai fforddiadwy yn 0.9 uned (gan mai dim ond 9 uned a fwriedir ei godi yma) sydd yn disgyn o dan 1 uned gyfan. Mae Polisi TAI15 yn datgan pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned, yna, bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad cyfredol hwn yn darparu un uned fforddiadwy allan o'r cyfanswm o 9 tŷ.

- 5.2 Gan ystyried yr asesiad hwn ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau eraill y cyfeirir atynt isod credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle ar lecyn o dir agored oddi fewn i ardal adeiledig yng nghanol y pentref. Mae'r safle yn wastad ei natur ac yn weledol iawn o'r ffordd sirol dosbarth I cyfagos (Ffordd Llanberis) ond yn rhannol guddiedig o Ffordd yr Orsaf. Mae'r tai wedi eu cynllunio ble mae'r 4 tŷ par a'r tŷ ar wahan wedi eu gosod ar ffurf cilgant gyda ffordd y stad wedi ei ddylunio fel bod rhodfeydd i bob tŷ yn deillio o'r ffordd ei hun. Mae gosodiad y tai o fewn y safle yn golygu bydd rhan go sylweddol y safle yn ardal amwynder/gwyrdd a chan ystyried ffurf, maint, dwysedd, edrychiad a dyluniad y tai arfaethedig ni chredir bydd y bwriad yn creu datblygiad estron na gormesol a fyddai'n cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan anheddau preswyl i gyfeiriad y gogledd, gorllewin ac i'r dwyrain gyda gerddi cefn yr anheddau hyn yn cefnu a'r safle. Mae ffin y safle gydag eiddo cyfagos yn cynnwys wal garreg 1.2m o uchder, wal fric 0.3m o uchder, cloddiau/gwyros, ffens cadw da byw 1.1m o uchder ynghyd â ffens bren 1.4m a 1.8m o uchder sydd ynddynt eu hunain yn gymorth i gadw preifatrwydd deiliaid yr anheddau hyn. Bydd y bwriad yn golygu codi ffensys pren 1.8m ble mae gwagleoedd ar hyn o bryd rhwng y safle a chefnau'r anheddau cyfagos. Yn ychwanegol i hyn, mae gosodiad y tai o fewn y safle (ar sail y pellter sydd rhwng cefnau'r tai arfaethedig a chefnau'r anheddau cyfagos ynghyd â gosodiad y ffenestri ar edrychiadau allanol y tai arfaethedig) yn lleihau unrhyw or-edrych sylweddol ac uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn a rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng yr anheddau eu hunain. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan ddeiliaid cyfagos yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol i'r bwriad. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.5 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I cyfagos ynghyd ac ymestyn y llwybr troed presennol i mewn i'r safle ei hun. Diwygiwyd dyluniad a chynllun ffordd y stad ynghyd â'r llecynnau parcio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Uned Drafndiaeth. Mae lleoli mynediad newydd ar y rhan yma o'r briffordd hefyd yn dderbyniol ar sail gofynion diogelwch ffyrdd ar sail gweledded a'r niferoedd o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

trydydd partion wedi argymhell dylai'r bwriad cyfredol hwn gynnwys cylchfan, llwybr/ffordd cyswllt a llecynnau parcio fel yn y cais blaenorol.

- 5.6 Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod yr elfennau hyn o'r cais blaenorol wedi eu cynnwys o fewn y cais ei hun ar ddyuniad yr ymgeisydd bryd hynny (Esgobaeth Bangor) ac nad oeddynt yn angenrheidiol nac yn statudol ofynnol er mwyn sicrhau diogelwch ffyrdd nac er mwyn gwneud y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion cynllunio. Fe amlygwyd hyn yn yr adroddiad Pwyllgor bryd hynny. Mae'n bosib byddai creu llwybr/ffordd cysylltu ar hyd ffin orllewinol y safle yn denu ymddygiad anghymdeithasol ac mae'r pryder hwn eisoes wedi ei leisio gan drigolion lleol mewn ymateb i'r ceisiadau blaenorol (gweler isod). Noder fod yr ymgeisydd ar y cais yma wedi datgan nad oes bwriad i ddarparu llwybr troed sy'n cysylltu Ffordd Llanberis gyda Ffordd yr Orsaf gan fod llwybr troed yn bodoli eisoes nepell o safle'r cais rhwng y ddwy ffordd sy'n mynd trwy stad Nant y Glyn. Mae'r llwybr yma wedi ei oleuo ac yn cynnwys llwybr troed ar ddwy ochr i'r ffordd ac eisoes yn cael ei ddefnyddio gan rieni fel llwybr i'r ysgol gynradd. Yn ogystal, byddai creu llwybr troed ar hyd ffin orllewinol y safle yn creu problemau anghymdeithasol ar draul mwynderau preswyl trigolion cyfagos. Mae hefyd wedi cadarnhau nad yw'n statudol ofynnol ar sail diogelwch ffyrdd i gael naill a'i llwybr troed na chylchfan fel rhan o'r datblygiad hwn. Nid oes gan swyddogion unrhyw sail cynllunio i wrthddweud yr hyn mae'r asiant wedi ei nodi ac ystyrir fod yr hyn syd yn ran o'r bwriad yn dderbyniol ac nad oes unrhyw sail i orfodi'r datblygwr gynnig unrhyw welliannau pellach. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.7 Mae safle'r cais yn un o laswelltir wedi ei wella ac, felly, o werth bioamrywiaeth isel. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'r datblygiad hwn ac, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod caniatwyd cais yn Rhagfyr, 2012 ar gyfer datblygiad o 10 ty gan gynnwys ffordd gyswllt a chylchfan ar y ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis). Fodd bynnag, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan drigolion lleol yn datgan eu pryder i'r cais parthed cynnydd mewn ymddygiad anghymdeithasol, creu aflonyddwch sŵn sylweddol i drigolion lleol, byddai creu ffordd/llwybr cyswllt drwy'r safle ddim yn ddatrasiad i broblemau Sgwâr Llanrug, tanseilio diogelwch plant a'u rhieni, byddai creu cyffordd newydd ar Ffordd yr Orsaf yn creu problemau parcio. Rhaid hefyd pwysleisio ystyriwyd cylchfan yn du hwnt i'r hyn oedd yn angenrheidiol ar gyfer sicrhau diogelwch defnyddwyr y ffyrdd gan ystyried mai datblygiad ar gyfer 10 tŷ yn unig oedd testun y cais cynllunio. Nid oedd y gylchfan nac unrhyw ffordd gyswllt yn angenrheidiol i ganiatáu'r fath gais ond fe gynhwysid yr elfennau hyn i mewn fel rhan o'r cais gan yr ymgeisydd (Esgobaeth Bangor). Nid yw safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi newid wrth ystyried y cais diweddaraf hwn h.y. nid yw'n angenrheidiol nac yn statudol ofynnol i ddarparu ffordd/llwybr cyswllt rhwng Ffordd Llanberis a Ffordd yr Orsaf na llecynnau parcio er mwyn galluogi'r dyblygiad yma o 9 tŷ fynd yn ei flaen.

Materion addysgol

- 5.9 Y polisi perthnasol o fewn y cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai'r polisi caniateir cynigion dim ond pan fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gofnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Yn yr achos hwn, mae Data Lleoliad Ysgolion Cynradd Gwynedd yn cadarnhau bod digon o gapasiti dros ben o fewn Ysgol Gynradd Llanrug i allu ymdopi gyda'r niferoedd o blant a all ddeillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn ni fydd angen cyfraniad addysgol gan yr ymgeisydd. Credir i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion cymunedol ac ieithyddol

- 5.10 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd â chynnwys CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg. Mae'r polisi hwn ynghyd â'r CCA yn cynorthwyo gydag asesu pryd fydd angen cyflwyno asesiad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda chais cynllunio ac mae'r asesiad hwn wedi ei selio ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud a thystiolaeth o angen a galw am dai. Yn yr achos arbennig yma, mae ffigyrau tai ar gyfer Llanrug rhwng 2011 a 2016 yn dangos bod 22 o dai wedi cael eu hadeiladu gyda 10 ty o fewn y banc tir sy'n gwneud cyfanswm o 32 o dai. Disgwylir i 61 o dai cael eu hadeiladu yn Llanrug o fewn cyfnod y Cynllun (2011-2026) ac o ganlyniad i hyn, mae'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn parhau i fod o dan y trothwy o 61 ty ac, felly, ni fydd angen cyflwyno'r fath ddatganiad yn yr achos hwn.

Materion cytundeb 106

- 5.11 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys un ty fforddiadwy 3-llofft ar lain rhif 1A o fewn safle'r cais yn unol â gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL. Er mwyn sicrhau bydd y tŷ yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd ar y cais ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod 1 o'r 9 tŷ yn dŷ fforddiadwy ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Deunyddiau allanol.
5. Amodau'r Uned Drafnidiaeth.
6. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.
7. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar yr uned fforddiadwy.
8. Tirlunio.