Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0614/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**04/08/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Tregarth**
Ward:	**Tregarth & Mynydd Llandygai**
Bwriad:	**Cais llawn i godi 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad fewnol gysylltiedig a thirlunio.**
Lleoliad:	**Penrala, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn i godi saith annedd gyda gwaith cysylltiedig i wella'r fynedfa bresennol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a ffordd fynediad fewnol ar ddarn o dir a'i defnyddir ar hyn o bryd gan fusnes contractwyr trydan. Mae bwriad cadw'r adeilad swyddfa presennol sydd ar y safle, sy'n gysylltiedig â'r busnes, ond bydd yn golygu datblygu'r tir o'i amgylch gan gynnwys dymchwel gweithdy presennol i hwyluso codi'r tai newydd a'r ffordd fynediad. Bwriedir i ddau o'r tai newydd fod yn dai fforddiadwy canolraddol.

1.2 Bydd y tai i gyd yn ddeulawr gyda thoeau brig, 8.6m o uchder, ac wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau gan gynnwys:

- Toeau llechi naturiol gyda ffasgia a bondo uPVC cyfansawdd, a chrib mewn concrid coch neu deils clai
- Waliau - brics mewn gwahanol arlliwiau a gweadau gyda nodweddion addurnol a'r rhannau sy'n weddill i gael rendrad garw wedi ei beintio
- Nwyddau dŵr glaw: System ddur wedi'i gorchuddio â phowdr
- Ffenestri a drysau: Systemau ffenestri cyfansawdd uPVC, drysau ffrynt gwyn a llwyd.

1.3 Mae'r trefniant safle arfaethedig yn cynnwys mannau parcio a gerddi ar gyfer pob eiddo unigol. Bydd pob eiddo yn cael dau le parcio naill ai o flaen neu wrth ochr y tai. Darperir saith lle parcio i wasanaethu'r adeilad swyddfa presennol ar y safle a bydd y rhain wedi'u lleoli o flaen yr adeilad swyddfa.

1.4 Saif y safle o fewn ffin ddatblygu Pentref Lleol Tregarth fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ond nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Mae hefyd o fewn parth clustogi dau Henebyn Cofrestredig megis, CN202 Cytiau Parc Gelli a CN417, Rheilffordd Chwarel Penrhyn, sydd hefyd yn ffurfio rhan o Safle Treftadaeth y Byd UNESCO.

1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Llythyr gan Arwerthwr Tai ynghylch y farchnad dai lleol
- Asesiad Risg Halogiad Tir
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Asesiad Coedyddiaeth

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

TAI 4 : Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

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

AT 1 : Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

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

AMG 2 : Ardaloedd o dirwedd arbennig

Canllaw cynllunio atodol : Tai fforddiadwy

Canllaw cynllunio atodol : Cymysgedd tai

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C00A/0030/16/LL - Codi storfa : Caniatawyd 01/03/00

C98A/0025/16/LL - Dymchwel y storfa bresennol a chodi swyddfeydd a storfa newydd- Caniatawyd 21/07/98

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond yn gofyn am gadarnhad ynghylch y drefn casglu sbwriel. Cynnig cyfres o amodau a chyfarwyddid ar gyfer yr ymgeisydd
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er sicrhau gwaredu dŵr aflan mewn modd priodol a sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr
Uned Coed:	Mae'r Asesiad Coedyddiaeth wedi ei gwblhau i safon dda. Bydd angen amodau er sicrhau y gweithredir yr argymhellion. Argymhellion pellach ar gyfer y cynllun tirlunio.
Uned Bioamrywiaeth :	Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
Uned Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Cadw	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae potensial i'r datblygiad effeithio ar nodweddion archeolegol ac yn gofyn am amod er sicrhau y cwblheir rhaglen waith archeolegol cyn dechrau gwaith ar y safle.
Gwarchod y Cyhoedd	Gofyn am amodau er sicrhau y gwireddir gofynion yr Asesiad Risg Halogiad Tir
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol megis : • Pryder ynghylch diogelwch ar y briffordd gerllaw'r fynedfa • Pryder ynghylch problemau parcio ar adegau digwyddiadau yng Nghapel Shiloh Newydd gyferbyn • Pryder ynghylch gor-edrych eiddo cymdogion a'r effaith ar breifatrwydd. • Pryder ynghylch yr effaith posibl o'r cynllun tirlunio ar weledd o fynedfa gerbydol bresennol eiddo cyfagos • Gall y plannu bwriedig gysgodi gerddi cymdogion

- Bydd y datblygiad yn niweidiol i gymeriad y pentref
- Nid oes angen rhagor o dai fforddiadwy yn y pentref
- Pryder oherwydd agosatrwydd y safle i sied amaethyddol lle bydd anifeiliaid a thail yn cael eu cadw

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais :

- Nid yw'r wal gynnal a fwriedir ar y ffin gyda chymdogion yn ddigonol ar gyfer y pwrpas a fwriedir
- Pryder ynghylch y cynnydd posib mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Cwestiynu hawliau perchnogaeth / mynediad i rannau o'r tir
- Honiad bod nifer o goed wedi eu colli eisoes er mwyn gwneud lle i'r datblygiad hwn

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDLl.

5.2 Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Tregarth wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun trwy'r defnydd o safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Tregarth dros gyfnod y CDLl, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, cwblhawyd cyfanswm o 5 uned yn y pentref. Yn Ebrill 2023, roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn 14 uned. Mae hyn yn golygu gall Tregarth gyrraedd ei lefel twf dangosol trwy gwblhau'r unedau sydd yn y banc tir presennol.

5.4 Mae Polisi PS 17 y CDLl, sef y Strategaeth Aneddleoedd, yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored ar Ebrill 2022 yn dangos, allan o'r 1,953 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap, cwblhawyd 1,565 o unedau ac efo 592 yn y banc tir (a disgwyl eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gellid cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

5.5 Gan gall yr anheddle weld ei lefel twf disgwyliedig trwy unedau sydd wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2023 ynghyd a'r rhai yn y banc tir, roedd angen cyfiawnhad gyda'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Fe gyflwynwyd Datganiad Cynllunio i gefnogi'r cais ac mae hwnnw'n cynnwys gwybodaeth o'r Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLl) ar gyfer angen am fathau penodol o dai ynghyd a llythyr gan arwerthwr eiddo lleol ar gyfer yr angen am y math yma o unedau yn yr ardal.

5.6 Mae Polisi TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad preswyl gyfrannu at wella cydbwysedd yn y cyflenwad tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan ac mae'r Canllaw Cynllunio Atodol "Cymysgedd Tai" yn annog defnyddio gwybodaeth sydd ar gael, sy'n gallu cynnwys yr AMTLl a gwybodaeth fasnachol i helpu sicrhau bod y tai a ddarperir yn diwallu anghenion y gymuned leol.

5.7 Adrodda'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd i'r AMTLl nodi mai'r angen mwyaf am dai ar hyn o bryd yw anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely ond hefyd i'r data ddangos bydd yr angen am anheddau mwy (5+ person) yn cynyddu. Mae'r cais hwn yn cynnig cymysgedd o 40% o unedau dwy ystafell wely a fyddai'n cwrdd â'r angen am yr unedau llai a amlygwyd yn yr AMTLl gydag unedau 3 llofft i ddarparu ar gyfer 5 person. Er yn cydnabod na fyddai'r cymysgedd tai a gynhigir yn cyd-fynd yn union â'r cymysgedd a nodwyd yn adran 7 o'r AMTLl, mae'r datblygwr wedi dewis canran uwch o eiddo 3 ystafell wely ar gyfer y safle gan fod y farchnad dai bresennol ar gyfer yr ardal yn dangos galw am eiddo o faint o'r fath. Ategir hyn gan dystiolaeth arwerthwr tai lleol sy'n nodi *"Does gen i fawr o amheuaeth y byddai'r galw am ddatblygiad o'r fath yn gryf iawn petai'r tai hyn ar gael yn y farchnad bresennol nid yn unig oherwydd bod y cynllun arfaethedig yn addas ar gyfer teuluoedd ifanc lleol, ond hefyd oherwydd bod prinder tai ar gael ym mhentref Tregarth ar hyn o bryd".*

5.8 Yng nghyd-destun yr uchod, fe gredir bod tystiolaeth briodol wedi ei dderbyn bydd y cynllun hwn yn helpu cwrdd gydag anghenion tai cydnabyddedig yn y gymuned leol. Fe gredir felly bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisïau TAI 4, PCYFF 8 a PS 17 a bod egwyddor y datblygiad yn gyson gyda pholisïau tai y CDLl

5.9 Yn ôl y ffurflen gais mae maint y safle oddeutu 0.31 hectar. Mae maen prawf (3) o Bolisi PCYFF 2 yn datgan dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys sicrhau dwysedd o, o leiaf 30 uned byw i'r hectar o ran datblygiad preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Ar sail 30 uned i'r hectar buasai safle o'r maint yma yn gallu darparu 9.3 uned breswyl. Fodd bynnag, mae adeilad swyddfa eisoes ar y safle y bwriedir ei gadw fel rhan o'r cynllun. Ymhellach mae'r gofod swyddfa angen darpariaethau parcio ar wahân i'r datblygiad preswyl sydd yn y pen draw yn lleihau'r lle sydd ar gael i gynnwys tai pellach. Mae'r safle hefyd wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr angen i amddiffyn coed aeddfed presennol a fyddai unwaith eto yn effeithio ar y gofod cyffredinol sydd ar gael i osod unedau pellach ar y safle. O'r herwydd fe gredir i'r dwysedd datblygu yn yr achos hwn fod yn dderbyniol ac fe fyddai'n plethu'n dda gyda phatrwm datblygu'r ardal o gwmpas. Fe gredir felly i'r cais fod yn gyson gyda'r agwedd hon o bolisi PCYFF 2

Materion Fforddiadwyedd

5.10 Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 7 tŷ o'r newydd mae'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer ystyried darpariaeth fforddiadwy. Mae Tregarth yn disgyn o fewn Ardal Pris Tai 'Arfordir Gogleddol a De Arfon' ble mae disgwyl i ddatblygiadau ddarparu 20% o unedau fforddiadwy. Ar sail bwriad am 7 uned, buasai hyn yn golygu 1.4 o uned fforddiadwy. Mae'r bwriad yn darparu 2 uned fforddiadwy sydd yn bodloni gofynion Polisi TAI 15.

5.11 Mae'r ddau dŷ fforddiadwy a fwriedir yn cynnwys tŷ teras 2 ystafell wely oddeutu 82m^2 o arwynebedd llawr a thŷ pâr 3 ystafell wely oddeutu 99m^2. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol "Tai Fforddiadwy" yn nodi gofod llawr tybiedig ar gyfer sicrhau bod tai o faint a'u hystyrir yn briodol ar gyfer eiddo fforddiadwy. Y maint a roddir ar gyfer eiddo 3 llofft (ar gyfer 5 person) yw 94m^2 a'r maint ar gyfer eiddo 2 lofft (4 person) yw 83m^2. Er ychydig yn fwy na'r meintiau tybiedig, fe gredir bod yr unedau a gynhigir yn gyson gyda'r meintiau a nodir yn y CCA, yn enwedig wrth

ystyried mai tai fforddiadwy canolradd a fwriedir yma, lle disgwylir i'r prisiau fod yn uwch na thai cymdeithasol ond yn is na thai ar y farchnad. Mae llythyr yr Arwerthwr Tai a gyflwynwyd yn rhoi amcanbrisiau ar gyfer y tai hyn sy'n awgrymu y byddai'n bosibl sicrhau y byddent ar gael am bris fforddiadwy gyda Chytundeb 106 mewn lle er sicrhau disgownt priodol. Er sicrhau maint y disgownt hwnnw fe fydd angen derbyn gwerthusiad "Llyfr Coch" o'r tai hyn ac mae'r wybodaeth honno wedi ei geisio gan yr ymgeisydd. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.12 Wrth ystyried yr uchod, o dderbyn bydd y prisiad "Llyfr Coch" yn gyson gydag amcanbrisiau'r arwerthwr, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn darparu tai fforddiadwy'n unol a gofynion polisi TAI 15.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.13 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.14 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith iddo fod yn safle sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen, fe gredir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Fe gredir bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol gyda'r defnydd o frics yn adlewyrchu'r drefwedd yn y rhan hon o Dregarth. Fe gredir hefyd bod y cynhigion dirweddu'n gweddu gyda naws y pentref. Er cydnabyddir y sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Y Dirwedd Hanesyddol

5.15 Mae ardal y datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli o fewn 1km sawl ased hanesyddol dynodedig ac o ystyried eu lleoliad dyrchafedig, mae datblygiad yn yr ardal hon yn debygol o fod yn weladwy oddi wrthynt. Fodd bynnag, mae'r safle yn rhan o anheddiad presennol Tregarth ac mae'r tai wedi'u dylunio mewn arddull draddodiadol a fydd yn ymdoddi i'r dirwedd hanesyddol mewn modd sydd ddim yn niweidiol i'r asedau hanesyddol dynodedig. Fe ymgynghorwyd gyda Cadw ac fe 'roeddynt o'r farn na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar gyd-destun henebion cofrestredig neu werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd na'r tirweddau dynodedig. Fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisi AT1 ac AMG 2 y CDLl.

Materion Archeolegol

5.16 Mae Polisi AT 4 yn annog gwrthod datblygiadau fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol lleol oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion Archeolegol. Yn yr achos hwn mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi bod potensial archeolegol ar ffurf y rhai hysbys (nodweddion ar fapio hanesyddol) ac olion is-wyneb anhysbys (anheddiad diwydiannol a chyn-hanesyddol) i'r lleoliad hwn a bod potensial archeolegol uchel i'r safle. O'r

herwydd argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio fynnu bod mesurau lliniaru archeolegol priodol yn cael eu cymryd os am ganiatáu'r cais ac y dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gofyn i gytuno Rhaglen Waith Archeolegol cyn dechrau gwaith ar y safle. O wneud hynny fe gredir y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisi AT 4 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.17 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod tai o amgylch yn ymylu ar y safle, mae hwn yn safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac ni chredir ei fod yn afresymol iddo gael ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei lunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledeed rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Fe nodir pryderon cymydog ynghylch effaith posibl y tŷ ar Lain 1 yn benodol ar breifatrwydd ond wrth ystyried mai ffenestr landin yn unig fydd yn llawr cyntaf talcen yr eiddo hwnnw sy'n wynebu'r cymdogion, ni chredir bydd niwed i breifatrwydd yn deillio ohono.

5.18 Yn ogystal, wrth gydnabod byddai'r tai yn dod o fewn 6m i ardd "Station Cottage" gerllaw, a'i fod yn debygol y byddai peth cysgodi o'r eiddo hwnnw, oherwydd maint y tai newydd a'r gofod fydd o'u cwmpas, ni chredir bydd y cysgodi yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau preswylwyr "Station Cottage". Yn ogystal, fe nodir pryder y gallai'r coed a blennir fel rhan o'r datblygiad yn cysgodi eiddo'r cymdogion, fodd bynnag, wrth ystyried natur goediog bresennol y safle, ni chredir bydd niwed arwyddocaol ychwanegol yn deillio o'r datblygiad hwn.

5.19 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Fe dderbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cynllun oherwydd bod problemau parcio eisoes yn bodoli ar y B4409 gerllaw, yn enwedig pan fydd digwyddiadau yn y capel sydd gyferbyn a'r fynedfa, gyda phryder y byddai creu saith tŷ yn y lleoliad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa. Yn ogystal mae pryderon ynghylch y perygl i ddefnyddwyr y stryd o'r cynnydd mewn trafnidiaeth, gan gynnwys y rheini sy'n defnyddio Lôn Las Ogwen sy'n gorfod mynd heibio'r safle wrth gysylltu o un rhan o'r llwybr i'r llall.

5.21 Er gwaetha'r uchod, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor i'r cynnig er iddynt geisio rhagor o wybodaeth ynghylch y trefniadau ar gyfer casglu sbwriel / ail-gylchu o'r tai. Wrth edrych ar y cynlluniau fe nodir bod gofod parcio preifat ar gyfer pob eiddo newydd ynghyd a gofod penodol ar gyfer y busnes Contractwyr Trydan. Wrth ystyried bod y trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth, ni chredir y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan saith tŷ newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol.

5.22 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod y ddarpariaeth barcio a mynediad ar y cyfan yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad a bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion angenrheidiol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth barcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel trwy amodau cynllunio priodol. O wneud hynny fe gredir bydd y cynllun yn cwrdd gyda pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.23 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Coedyddiaeth o'r safle ynghyd a chynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Fe gredir, o sicrhau y dilynir argymhellion yn adroddiadau hynny drwy amodau cynllunio fe fydd y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi PS 19 o'r CDLL.

Yr Iaith Gymraeg

5.24 Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fydd y datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer Tregarth roedd yn ofynnol cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd adroddiad a daeth hwnnw i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niwtral yn gyffredinol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned o fewn Tregarth trwy ddarparu tai marchnad agored a fforddiadwy i gwrdd ag angen y gymuned leol. Fe ellir sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad trwy amod cynllunio ac fe ellir hefyd gosod amod er sicrhau na fydd y tai yn troi yn unedau gwyliau. Wrth ystyried y drafodaeth uchod ynghylch priodoldeb egwyddor y cynllun gerllaw fe gredir fod y datblygiad yn gyson gydag amcanion Polisi PS 1 gan y byddai'n cwrdd ag anghenion tai cydnabyddedig.

Materion Tir Llygredig

5.25 Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fel tir rheilffordd ac agosrwydd safle tirlenwi hanesyddol fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe gyflwynwyd Asesiad Risg Halogiad Tir gyda'r cais a nododd nad oes unrhyw halogi arwyddocaol yn bresennol ar y safle o'i ddefnydd diwydiannol yn y gorffennol a allai greu risg cyfoes. Fodd bynnag, cydnabyddir bod cyfansoddiad y garreg fâl a defnyddiwyd i lenwi'r safle yn anhysbys ac argymhellir y cynhelir 'Ymchwiliad Ymwthiol' i gadarnhau cyflwr y tir. Amcanion yr ymchwiliad hwn fydd i gadarnhau natur y deunyddiau daear o fewn yr hen doriad rheilffordd a chasglu gwybodaeth ychwanegol sydd ei hangen i fireinio a chadarnhau model cysyniadol y safle. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor gymeradwyo'r ymchwiliad safle, ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad. O wneud hynny fe gredir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 fel y mae'n ceisio amddiffyn eiddo rhag llygredd o safleoedd datblygu.

6. Casgliadau:

6.1 Fe gredir bod hwn y datblygiad sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol sy'n cynnwys elfen briodol o dai fforddiadwy ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r cais gael ei ganiatáu yn ddarostyngedig ar dderbyn prisiad llyfr coch o'r tai i allu pennu disgownt ar y tai fforddiadwy, cytundeb 106 tai fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

Dechrau o fewn 5 mlynedd

Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd

Defnyddio llechi to Cymreig

Cytuno'r deunyddiau allanol

Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir o'r unedau fforddiadwy er sicrhau eu fforddiadwyedd

Amod Dŵr Cymru

Amodau Priffyrdd

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Risg Halogiad Tir

Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.

Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig

Nodyn – Dŵr Cymru

System Draenio Gynaliadwy

Uned Trafnidiaeth

Uned Goed