

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C24/0363/17/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 10/05/2024**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandwrog

Ward: Tryfan

Bwriad: Adeiladu tŷ fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol.

Lleoliad: Tir ger Bryn Llifon, Carmel, LL54 7RW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1. Mae'r cais yn golygu codi tŷ unllawr fforddiadwy ar safle y tu allan i ond yn cyffwrdd a ffin pentref ac nid yw'r safle y cais o fewn dynodiad tir arbennig. Gwasanaethir y safle gan ffordd dosbarth 3 sy'n arwain o'r pentref heibio'r safle i bentref Y Fron i'r dwyrain. Mae rhan o'r ffordd sirol ger y safle yn gul, ar allt serth ac o fewn parth cyflymder trafniadaeth o 20 m.y.a. Lleolir y safle ar ddarn o gae agored sy'n wynebu siediau preifat sydd o fewn y ffin pentref. Mae'r terfyn rhwng y safle a'r siediau yn creu ffin adeiledig naturiol a rhesymol i'r pentref.
- 1.2. Byddai'r tŷ yn mesur oddeutu 89 metr sgwâr gyda modurdy yn 20 metr sgwâr metr sgwâr ac yn cynnwys ystafell fyw / fwyta, 2 ystafell wely, swyddfa a modurdy. Bwriedir hefyd creu cwrtil a mynedfa a ffordd mynedfa o'r briffordd dosbarth 3 i'r gogledd. Byddai'r bwriad yn golygu gwaith cloddio sylweddol ynghyd a dymchwel wal derfyn garreg ger y ffordd ar gyfer creu'r fynedfa, ffordd mynedfa a safle gwastad i'r tŷ. Mae'r cynllun safle a lleoliad yn dangos llain laswellt rhwng y ffordd sirol a thir yr ymgeisydd. Mae'r cynlluniau yn dangos byddai lefel llawr y tŷ bwriedig dros 4 metr yn uwch na lefel y ffordd ac o'r herwydd am fod yn uwch na thai yng nghyffiniau'r safle.
- 1.3. 'Roedd y cais gwreiddiol yn cynnwys cysylltu'r tŷ bwriedig i'r garthffos breifat ond yn ddiweddarach fe dderbyniwyd cynllun diwygiedig rhif 3057-22-P3e yn dangos bwriad i osod carthffos gyhoeddus yn y ffordd sirol.
- 1.4. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelod lleol.
- 1.5. Cyflwynwyd Llythyr gan Tai teg, Adroddiad Prisiad, Datganiad Dylunio a Mynediad a Manylion Deunydd Adeiladu ac Adroddiad Ffwng Glasdir.

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddeoedd

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18 a TAI 15: Tai fforddiadwy

TAI 16: Safleoedd eithrio

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai fforddiadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C23/0319/17/LL - Adeiladu tŷ fforddiadwy gyda tanc trin carthffosiaeth preifat ynghyd a mynedfa gerbydol i ffordd sirol bwriededig – Gwrthodwyd - 04-01-2024. Nid oes newid sylweddol i'r cais cyfredol ers y gwrthodiad.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Yn dilyn cyfarfod o'r Cyngor a gynhaliwyd 17 Mehefin 2024 penderfynwyd cefnogi'r cais.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at y cais uchod a dymunaf ddatgan nad oes gennyf unrhyw wrthwynebiad. Gofynnaf i'r canlynol gael eu hatodi i unrhyw ganiatâd a roddir:

Amod: Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun gyflwynwyd a rhaid i'r 6m cyntaf o'r fynedfa gael ei wynebu gyda defnydd rhwymedig.

Amod: Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtill y safle arllwys i'r briffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018): Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatadau sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Hyderwn fod y sylwadau uchod o gymorth, fodd bynnag, os oes gennyf unrhyw ymholiadau, mae croeso i chi gysylltu â mi.

Dŵr Cymru: Wedi i ni adolygu'r cynllun safle a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, nodwn fod bwriad i gysylltu llif dŵr aflan i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gollwng dŵr ffo wyneb i system ffos gerrig. Mae'r safle yn nalgylch Gwaith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW)) Llanfaglan sydd â thrwydded ffosffad. Mae'r WwTW ar hyn o bryd yn cydymffurfio â therfyn y caniatâd ffosffad, sef 1mg/1, a gallwn gadarnhau fod gan y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

WwTW'r gallu i dderbyn llif dŵr aflan yn unig o'r annedd arfaethedig. Bydd angen i'r mater hwn gael ei ystyried ymhellach gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Yn sgil yr uchod, ac i osgoi amheuaeth, gofynnwn yn garedig pe baech yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, fod yr Amod a'r Nodiadau Cynghori isod yn cael eu cynnwys ar y caniatâd i sicrhau na fydd effaith andwyol ar y trigolion presennol, yr amgylchedd nac ar asedau Dŵr Cymru.

Amod

Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth cyhoeddus.

Uned Bioamrywiaeth

Rwyf wedi darllen llythyr Dŵr Cymru parthed dŵr aflan/carthion a byddai'r safle'n draenio i WwTW Llanfaglan. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau fod ganddo'r gallu i drin carthion o'r datblygiad hwn a hynny o fewn y cyfyngiad ffosffad ar ei Drwydded Amgylcheddol.

Fodd bynnag, rwyf nawr wedi cael ar ddeall fod gorlif storm a llif a basiwyd ymlaen (Passed Forward Flows) yn cael eu gollwng yn yr WwTW a bod y carthion hyn sydd heb eu trin yn effeithio ar ansawdd dŵr yr afonydd ar gyfer iechyd pobl a natur. Hoffwn dderbyn mwy o wybodaeth ynghylch y weithred o ollwng carthion sydd ddim yn cydymffurfio o WwTW Llanfaglan.

Rwyf yn falch o weld cynlluniau sy'n cynnwys plannu coed, fodd bynnag, rwy'n argymhell y dylid plannu gwrych cynhenid ar hyd holl ffiniau'r datblygiad.

Sylwadau pellach

Ymhellach i'm sylwadau ar e-bost ar 28 Mai 2024, rwyf wedi derbyn y wybodaeth am lif storm a llif wedi'i basio ymlaen, digwydd hyn pan fo carthion heb eu trin yn cael eu rhyddhau i'r afon pan fo gormod o hylif i'r gwaith carthion ymdopi ag o yn ystod glaw trwm. Mae'r wybodaeth a dderbyniais gan Ddŵr Cymru yn dangos fod llif storm wedi'i ollwng am 15 munud ar raddfa o 49 l/e.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun diwygiedig (ar 10 Mehefin ar e-bost) yn dangos y ddarpariaeth o wrychoedd cynhenid. Mae'r cynlluniau hyn yn dderbyniol. Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.

Mae'n annhebygol y bydd y cynnig hwn yn cael effaith sylweddol ar ACA afon Gwyrfaei.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

CADW

Cyflwynir y cyngor hwn mewn ymateb i gais cynllunio ar gyfer codi tŷ fforddiadwy ar dir gyferbyn â Bryn Llifon, Carmel.

Mae ardal y cais tua 170m i'r gogledd-orllewin o ffin ardal Tirwedd Chwarel Llechi Dyffryn Nantlle sy'n rhan o Safle Treftadaeth y Byd Gogledd Orllewin Cymru.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys codi annedd unllawr ar ffurf 'L' fydd yn rhannol wedi'i rendro'n ac yn rhannol yn waliau cerrig, gyda tho llechi brig. O ran y golygfeydd o Safle Treftadaeth y Byd, bydd yn cael ei sgrinio'n rhannol gan y topograffi a bydd i'w weld gyda thai Carmel yn union y tu ôl iddo. O'r herwydd, er mai newid gweledol bychan iawn fydd yn yr olygfa o'r heneb, ni fyddai hyn yn cael unrhyw effaith ar y modd y mae'n cael ei brofi, ei ddeall a'i werthfawrogi. Yn sgil hynny, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar werth cyffredinol eithriadol y Safle Treftadaeth y Byd hwn.

Public Consultation:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi ar sail caniatáu cartref fforddiadwy i ddau aelod lleol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Carmel wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 yn y CDLI ar y Cyd. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Carmel dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 12 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 2023, mae cyfanswm o 2 uned wedi eu cwblhau yng Ngharmel. 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 2023 yn 0 (dim) o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLI ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn fod cyflenwad digonol yng Ngharmel ar gyfer y datblygiad ar hyn o bryd.
- 5.2 Mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan ond union gerllaw â ffin ddatblygu Carmel fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'r safle felly yng nghefn gwlad agored ac nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Mae Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), yn datgan fel a ganlyn:

“Caniateir cynigion du mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun yma, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol”.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Mae'n angenrheidiol felly i'r angen fforddiadwy ar gyfer y tŷ ynghyd ac addasrwydd y safle gydymffurfio gyda amcanion Polisi TAI 16 Safleoedd eithrio gweledig sy'n datgan:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion 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, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.”

- 5.4 Diffinnir 'ardal wledig gyfagos' ar gyfer ceisiadau mewn Pentrefi Lleol, Arfordirol neu Wledig neu Glystyrau fel a ganlyn: 'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli. (Para 8.1.3, CCA Tai Fforddiadwy). Bydd angen felly i feddiannwr yr uned bod efo cysylltiad 5 mlynedd efo Pentref Carmel neu'r ardal wledig gyfagos yma.

- 5.5 Mae'r polisi hefyd yn gofyn bod angen dangos na all tai fforddiadwy gael eu cyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy ac mae hyn yn cynnwys unrhyw dai sydd ar werth o fewn y ffin a fuasai yn cael ei ystyried i fod yn fforddiadwy. Nodir fod llythyr gan Tai Teg yn cadarnhau fod y meddiannwr yn gymwys i'w ystyried ar gyfer tŷ fforddiadwy ac nid ydynt yn gallu prynu eiddo ar y farchnad agored yn ardal Carmel. Hefyd wrth edrych ar y ffigyrau tai a banc tir yn baragraff 5.1, ynghyd a'r faith nad oes safleoedd tai wedi ei glustnodi yng Ngharmel, mae yn rhesymol dod i'r casgliad nad oes tai yn debygol o ddod ymlaen o fewn y ffin datblygu mewn amser rhesymol

- 5.6 Derbyniwyd prisiad marchnad agored fel rhan o'r cais ac sy'n datgan bod gwerth y tŷ bwriededig wedi ei sefydlu yn unol â “Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation - Global Standards” ('gwerthusiad llyfr coch') er galluogi'r Cyngor i osod lefel disgownt perthnasol i sicrhau fod y tŷ yn fforddiadwy. Mae'r prisiad yn dangos byddai angen disgownt o 40% pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo i sicrhau bydd yr anedd yn fforddiadwy heddiw ac yn y dyfodol.

- 5.7 Mae paragraff 3.4 ac atodiad 5 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn amlygu ystyriaethau sy'n ymwneud a maint yr uned fforddiadwy. Mae'r cais ar gyfer anedd unllawr arfaethedig ar gyfer eiddo dwy llofft gyda'r arwynebedd llawr o oddeutu 89m². Mae'r CCA yn nodi uchafswm arwynebedd llawr ar gyfer byngalo 2 llofft, 3 person yn 58m². Er fod y cynlluniau yn dangos dwy llofft, mae hefyd yn cynnwys gofod am swyddfa gartref a fydd hefyd yn gallu cael ei defnyddio fel llofft pe byddai'r angen yn codi. Mewn gwirionedd, mae'r bwriad felly am dŷ 3 llofft. Nid yw'r CCA yn nodi uchafswm maint ar gyfer byngalo 3 llofft o'r math yma ond mae yn nodi uchafswm tŷ deulawr 3 llofft yn 88m², sef 1m² yn llai na'r bwriad.

- 5.8 Mae paragraff 3.4.4 o'r CCA yn datgan gall anheddau canolradd gael un ystafell wely ychwanegol, ar ben yr angen sy'n bodoli. Yn seiliedig ar asesiad tai teg mae'r ymgeiswyr yn gwpl heb blant ac felly maent yn gymwys am dŷ 2 llofft yn unig ar hyn o bryd. Er hynny, derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant yn datgan fod yr ymgeiswyr yn gwpl ifanc sydd yn fwriadau magu teulu yn y dyfodol agos a bydd y cartref yma yn caniatáu iddynt aros yng Ngharmel a chefnogi'r ysgol leol a'r gymdeithas Gymraeg yno. Oherwydd hyn, ystyrir ei fod yn rhesymol cefnogi tŷ o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

faint gan bydd yn sicrhau fod yr annedd yn cwrdd ag anghenion yr ymgeiswyr heddiw ac yn y dyfodol. Felly gan ystyried hyn a'r faith bod yr angen wedi ei brofi, bod modd gosod disgownt ar werth y tŷ i sicrhau fforddiadwyedd a'r ffaith nad yw'r annedd yn sylweddol mwy na thŷ 3 llofft deulawr, ni ystyrir ei fod yn rhesymol gwrthod y cais ar sail maint y tŷ.

- 5.9 Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd fel rhan o'r cais wedi ei asesu ac mae'n ymddangos bod yr egwyddor dros y tŷ fforddiadwy yn dderbyniol ac nid yw'n sylweddol groes i bolisi TAI 15, TAI 16 na'r CCA Tai Fforddiadwy. Er hynny, noder bod Polisi TAI 16 hefyd yn ystyried addasrwydd y safle ac fe drafodir y materion yma is lawr yn yr adroddiad.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae polisi TAI 16 yn gofyn bod cynigion yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Mae Polisi PCYFF3 hefyd 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 cyd-destun 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.
- 5.11 O safbwynt dyluniad y tŷ, mae'r dyluniad a deunyddiau yn eithaf safonol ac yn ymddangos yn dderbyniol. Er hynny, mae'r bwriad angen bod yn estyniad rhesymegol i'r anheddiad felly mae angen ystyried lleoliad yr annedd.
- 5.12 Er bod y safle yn cyffwrdd â'r ffin datblygu, mae'r bwriad yn golygu codi tŷ newydd mewn cae agored sydd wedi gosod lawr trac mynediad newydd 40m o hyd i ffwrdd o'r briffordd. Mae terfyn yr eiddo Bryn Llifon (sydd wrth ochor y fynedfa newydd) yn creu ffin naturiol i'r pentref ac mae'r eiddo hwnnw yn agos i ac yn wynebu'r briffordd. Gan fod bwriad i osod y tŷ i ffwrdd o'r briffordd a bell du ôl i linell datblygu Bryn Llifon, nid yw'n dilyn patrwm datblygu naturiol y pentref ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad o safbwynt perthynas y llain gyda Bryn Llifon.
- 5.13 Er bod y llain wedi'i leoli yng nghefn Teras Mount Pleasant, mae'r teras wedi'i leoli i ffwrdd o'r safle ac wedi ei gwahanu gan drac mynediad ac ardaloedd gardd gydag amryw o adeiladau gardd fel storffeydd a modurdai. Ystyrir felly bod y llain yn eistedd ar wahân i'r ffurf adeiledig i'r gorllewin a pan fydd y safle i'w weld o'r fynedfa arfaethedig, ni ystyrir byddai'r tŷ yn cael ei weld yn yr un cyd-destun a'r tai teras. Mae hyn hefyd yn dangos nad yw'r safle yn estyniad rhesymol i'r anheddiad.
- 5.14 Mae lefel Bryn Llifon ond yn ychydig uwch na lefel y briffordd ond mae'r bwriad yn golygu cloddio'r cae er creu safle gwastad a fyddai 4 metr yn uwch na'r ffordd sirol gerllaw. Byddai'r gwaith hefyd yn golygu cloddio i greu mynedfa gyda llinellau gweledd ar hyd y ffordd sirol a chreu'r ffordd mynediad. Ystyrir byddai'r holl waith yma yn amlygu'r safle yn y strydlyn a bydd yn groes i'r datblygiadau preswyl eithaf syml, traciau mynediad a mynedfeydd amaethyddol, a welir yn y cyffiniau sydd yn bennaf yn dilyn lefelau naturiol y tir heb fod angen gormod o waith peiranyddol. Cydnabyddir fod bwriad i blannu ac i dirweddu'r safle ond gan ystyried ehangder y gwaith cloddio, ni ystyrir byddai tirweddu yn ddigonol i liniaru effaith y bwriad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.15 O ganlyniad i'r uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn estyniad rhesymegol i'r anheddle gan byddai'n sefyll allan fel nodwedd anghydnaws a fydd yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi Tai 16, PCYFF 4 a PCYFF 3 o fewn CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad.
- 5.17 Lleolir y safle mewn cae i'r dwyrain o dai y pentref. Mae'r tŷ agosaf tua 24 metr i'r gogledd a chefnau rhes dai tua 50 metr i'r gorllewin. Byddai lefel llawr y tŷ newydd yn sylweddol uwch na llawr y rhesdai i'r gorllewin.
- 5.18 Lleolir y bwriad mewn cae gyda drychiad blaen (gogleddol) yn edrych dros gae a ffordd mynediad newydd, ffenestri yn drychiad gorllewinol yn edrych dros siediau a gerddi tai teras gerllaw, ffenestri a drws deublyg yn drychiad deheuol yn edrych dros gae agored ac un ffenestr drychiad dwyreiniol yn edrych at glawdd ac yna dir uwch. Er hynny, mae rhwng-weledd yn bodoli yma eisoes mewn pentrefi a byddai'r pellter rhwng y bwriad a tai rhes yn lleihau unrhyw effaith gor-edrych. Parthed Bryn Llifon, byddai'r bwriad yn edrych heibio'r tŷ hwnnw. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos.
- 5.19 Rhaid cydnabod bydd y ffordd mynediad i'r safle yn cael effaith ar fwynderau preswyl Bryn Llifon gan bydd y bwriad yn newid o'r sefyllfa gyfredol. Ar hyn o bryd, mae wal gefn y tŷ bron a chyffwrdd terfyn cae ble lleolir y ffordd mynediad i'r llain bwriedig. Er yn annhebygol y byddai materion colli preifatwydd yn codi yma gan fod ffenestri ar y llawr cyntaf, byddai'r bwriad yn debygol o greu elfen o sŵn ac aflonyddwch o ganlyniad i gerbydau a phobol yn mynd yn ôl ac ymlaen o'r tŷ preswyl. Mae'n ymddangos bod yr ymgeisydd yn cydnabod y pryderon hyn oherwydd bod y cynllun yn dangos cynllun plannu coed brodorol rhwng y ffordd mynediad a chefn y tŷ presennol.
- 5.20 Er hynny, gan ystyried fod y bwriad yma ond o raddfa fach, ar gyfer un tŷ preswyl yn unig, ni ystyrir bydd y lefel o draffig ac aflonyddwch yn sylweddol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol niweidiol ar fwynderau Bryn Llifon. O ganlyniad i hyn, ni ystyrir fod y cais yn sylweddol groes i bolisi PCYFF2 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.21 Mae'r bwriad yn golygu codi tŷ newydd, mynedfa a ffordd mynedfa. Byddai'r fynedfa yn agor i ffordd sirol dosbarth 3 sy'n rhedeg drwy bentref Carmel, heibio'r safle ac ymlaen i fyny'r allt i gyfeiriad pentref y Fron i'r dwyrain. Cyflwynwyd cynlluniau trawstoriad gyda chais yn dangos y fynedfa, a gwaith cloddio. Mae cynllun safle a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn dangos byddai modd datblygu llinellau gweledd 70 metr wrth 2.4 metr i'r gorllewin a dwyrain. Er hynny, mae'r cynllun lleoliad yn dangos nid yw'r llecyn gwyrdd (verge) rhwng terfyn y cae sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd a ffordd sirol o fewn rheolaeth yr ymgeisydd ac felly byddai angen gosod amod Grampian (amod i sicrhau bod y fynedfa yn cael ei adeiladu yn unol â chynlluniau cyn dechrau gwaith ar weddill y bwriad) ar unrhyw ganiatâd i sicrhau gweithredu unrhyw hawl yn unol gyda'r cynlluniau. Lleolir y fynedfa o fewn parth 20 m.y.a ac ystyrir bod y llinellau gweledd bwriedig yn dderbyniol. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Trafndiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad ac yn argymhell amodau pe caniateir y cais. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i Bolisi TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion bioamrywiaeth

- 5.22 Ers Chwefror 2024, mae Polisi Cynllunio Cymru yn disgwyl fod pob cais yn cael ei gefnogi gan ddatganiad seilwaith gwyrdd sydd yn defnyddio'r dull cam wrth gam. Er na dderbyniwyd datganiad seilwaith gwyrdd ystyrir y byddai'n bosibl cynnwys amodau ar unrhyw caniatâd cynllunio i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y safle a noder fod bwriad i blannu coed a thirweddu'r safle. Derbyniwyd adroddiad ffwng o ganlyniad i sylwadau blaenorol Uned Bioamrywiaeth y Cyngor ac yn sgil hyn a gan osod amodau cynllunio priodol nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir o roddi amodau priodol fod y bwriad yn un derbyniol o ran gofynion polisi AMG 5 CDLI a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion Isadeiledd

- 5.23 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda datganiad yn cadarnhau cysylltiad i garthffos breifat, bu i'r Gwasanaeth Cynllunio dderbyn cynllun diwygiedig diweddarach yn dangos bwriad i gysylltu'r tŷ newydd i'r garthffos gyhoeddus yn y ffordd sirol. Bu i'r Gwasanaeth Cynllunio ail ymgynghori ar y mater a derbyniwyd sylwadau gan CNC yn cadarnhau dim gwrthwynebiad, a dim gwrthwynebiad gan Dwr Cymru ond yn nodi fod y bwriad yn disgyn o fewn dalgylch safle trin carthion Llanfaglan.
- 5.24 Byddai'r dŵr aflan y datblygiad hwn yn cysylltu i system carthffosiaeth Llanfaglan gyda thrwydded i ryddhau i mewn i'r afon Gwyrfaï sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA). Mae'r Awdurdod fel yr awdurdod cymwys o dan y rheoliadau Cynefinoedd wedi cydymffurfio a'i ddyletswydd i ystyried effeithiau ar yr ACA ac wedi dod i'r casgliad, gan gymryd sylwadau CNC a Dŵr Cymru i ystyriaeth, na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y ACA. O ganlyniad nid oes angen asesiad pellach o dan y Rheoliadau Cynefinoedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi PCYFF 2, PS 6 ac ISA 1.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.25 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.26 Er nad yw'r cais wedi dangos unrhyw ystyriaeth i'r iaith, gan ystyried fod y bwriad yma ar gyfer tŷ fforddiadwy, ble byddai'r feddiannaeth yn cael ei gyfyngu i bobol leol yn unig, ni ystyrir bydd y bwriad yn niweidiol i'r Iaith. Mae hefyd modd gosod amodau pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu i sicrhau enw Cymraeg i'r annedd. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/09/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'r materion uchod, ni ystyrir y gellir cefnogi y cais oherwydd lleoliad y llain ar safle sydd y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac ni ystyrir y byddai yn creu estyniad rhesymol i'r ffin pentref gan sefyll allan fel nodwedd anghydnaws ac o'r herwydd yn cael effaith negyddol ar y tirlun lleol.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Ni ystyrir fod y bwriad yn estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'i lefel uwch mewn cysylltiad â tai a ffiniau presennol. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn integreiddio'n foddhaol gyda'r tirlun sydd o'i amgylch oherwydd ei leoliad dyrchafedig ar lethr gyda'r effaith weledol o ganlyniad i'r bwriad yn golygu ei fod yn ddatblygiad anaddas ac anghydnaws yng nghefn gwlad agored. Mae'r datblygiad, felly, yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.