Rhif: 1

Cais Rhif:	**C24/0691/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/10/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Codi 1 tŷ annedd (C3) a mynediad cysylltiedig gyda lle parcio**
Lleoliad:	**Safle ger Lleifior, Llangybi , LL53 6DQ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi annedd deulawr newydd gyda modurdy integredig o fewn adeiledd yr annedd. Mae'r cynlluniau'n dangos annedd ar wahân yn cael ei hadeiladu o fewn plot o dir rhwng eiddo Lleifior a stad Troed y Garn.

1.2 Byddai'r annedd arfaethedig yn mesur oddeutu 8.8 metr o uchder i'r crib, gyda hyd o tua 19.3 metr ar hyd y prif ddrychiad a lled o oddeutu 14.5 metr. Mae dyluniad yr adeilad yn cynnwys ffurf gydag elfennau mwy cyfoes, gyda balconi i flaen yr eiddo.

1.3 Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Llangybi fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Caiff y safle ei wasanaethu gan ffordd ddosbarth 3 a llwybr cyhoeddus rhif 14 Llanystumdwy i'r dwyrain ac mae'n ffinio, ar ei ochr ddwyreiniol, â llecyn chwarae agored sydd wedi'i ddiogelu.

1.4 O ran deunyddiau, bwriedir defnyddio llechi naturiol ar y to ynghyd â phaneli solar. Bydd y waliau allanol yn cynnwys cymysgedd o gladin carreg naturiol a chladin cedrwydden wedi'i losgi, gan ddarparu cymeriad nodedig i'r adeilad a chyfuniad o ddeunyddiau sy'n adlewyrchu elfennau traddodiadol a chyfoes. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig o ansawdd uchel ac yn cyfrannu at greu datblygiad sy'n ymateb yn briodol i'w gyd-destun lleol.

1.5 Mae'r cais gerbron y Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol.

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 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**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

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

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/0801/41/AM - Cais amlinellol i godi tŷ newydd deulawr a mynedfa gerbydol - 09-11-2022 Caniatawyd gydag Amodau

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	15/11/24 -Gwrthod oherwydd bod y dyluniad yn anghydnaws a chymeriad y pentref. 10/09/25 - Gwrthod oherwydd bod y dyluniad yn anghydnaws a chymeriad y pentref.
Uned Drafnidiaeth:	Does gen i ddim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais canlynol, er hynny hoffwn i chwi ystyried yr amodau canlynol;- P14A - Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn presennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall ac ni

chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw wal

Ni fydd y wal/gwrych/ffens sy'n ffinio â'r briffordd nac unrhyw ffin newydd a godir ar y briffordd yn uwch na 1 metr uwchben lefel y ffordd gerbydau sirol gyfagos ar hyd y darn cyfan o ffin y safle â'r briffordd gyfagos ac ni chaiff unrhyw beth sy'n fwy na'r uchder hwn ei godi o fewn 2 fetr i'r wal honno.

P26A - Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

Bydd yr Ymgeisydd yn cymryd pob mesur priodol i atal dŵr wyneb o gwrtil y safleoedd rhag arllwyso i'r briffordd sirol.

Dŵr Cymru:

Fel y byddwch yn ymwybodol o'n hymgynghoriadau cynllunio blaenorol, mae prif bibell cyflenwad dŵr cyhoeddus 90mm yn croesi'r safle ac mae'r safle bras wedi'i nodi ar y cynllun sydd wedi'i atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. O ystyried y Cynllun Safle Arfaethedig, ymddengys y bydd clawdd, ffens, gwrych, coed/gwaith plannu yn cael eu cynnig uwchben ac o fewn parth gwarchod y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus pan gaiff ei fesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol. Byddem yn cynghori nad oes caniatâd i leoli unrhyw strwythurau, clawdd, gwrychoedd, coed/gwaith plannu uwchben neu o fewn parthau diogelu ein hasedau. Byddem hefyd yn cynghori y dylai'r prif gyflenwad dŵr cyhoeddus a'i barth diogelu gofynnol gael eu lleoli mewn ardal gyhoeddus a hygyrch fel y gellir parhau i gael mynediad i'n hased.

Mewn perthynas â'r ffens a'r giât arfaethedig, byddem angen manylion trawstoriad yn dangos y berthynas rhwng y ffens arfaethedig a'r prif gyflenwad dŵr cyhoeddus er mwyn i ni asesu a chynghori ymhellach.

I ddechrau, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r ased yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac na ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris.

Yn unol â hynny, am y rhesymau a amlinellir uchod, rydym yn cynnig ein bod yn Dal Gwrthwynebiad nes y bydd gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig wedi'i chyflwyno a gofynnwn i chi ail-ymgynghori â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich

cais. Gofynnwn yn garedig, pe bai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori â ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd.

Uwch Swyddog Hawliau Tramwy:

Hoffwn ail-gyflwyno fy sylwadau blaenorol isod (sydd hefyd wedi'u hatodi uchod) oherwydd ymddengys nad yw'r sylwadau wedi cael eu hadlewyrchu yn y cynlluniau mwyaf diweddar.

Sylwadau: Cyfeiriaf at y cais uchod. Mae hawl tramwy cyhoeddus (llwybr troed) rhif 14 yng nghymuned Llanystumdwy yn cael ei heffeithio gan y bwriad hwn. Fel y nododd yr ymgeisydd ar y cynllun, mae'r llwybr troed yn arwain i gyfeiriad gogleddol o'r ffordd fawr ac yn ymyl y datblygiad arfaethedig (Gweler y cynllun sydd wedi'i atodi). Ymddengys fod yr ymgeisydd yn bwriadu gosod ffens bren uchel ar ochr orllewinol y llwybr troed ac ar yr ochr arall mae llinell gwrych bresennol. Gyda hyn, mae'r llwybr troed yn mynd o fan agored i fod yn gaeedig, bydd y llwybr troed yn dueddol o ddioddef o ordyfiant a dŵr yn casglu, gan wneud yr arwyneb yn wlyb ac yn fwdlyd. Felly, mae'r Tîm Llwybrau yn argymell lled o 3 metr i'r llwybr troed i sicrhau na fydd y materion hyn yn creu gymaint o broblem. Ar fynedfa'r llwybr troed o'r ffordd fawr, gofynnir i'r ymgeisydd osod giât fochyn ac mi fyddai'r Tîm Llwybrau yn fodlon darparu giât ar gyfer hyn. Rydym yn argymell giât fochyn *Woodstock* o *Centrewire*. Os bydd yr ymgeisydd angen rhagor o wybodaeth neu eisiau trafod y mater ymhellach, gallent gysylltu gyda'r tîm drwy e-bostio Llwybrau@gwynedd.llyw.cymru. Diolch.

Sylwadau pellach 20/10/26

Diolch i chi'ch dau am eich amser y bore yma pan gawsom gyfle i drafod lled cyfyngol presennol y llwybr troed cyhoeddus ar eich eiddo (o ganlyniad i weithredoedd y perchennog blaenorol o godi ffens stoc ychwanegol rhwng y llwybr troed a gweddill y cae a fydd yn lleoliad i'ch tŷ a'ch gardd) a'r ffordd ymlaen i ddatrys y broblem hon.

Yn dilyn ein trafodaeth y bore yma, rwyf yn awr yn falch o gadarnhau y bydd Adran Hawliau Tramwy Cyngor Gwynedd yn awr yn cefnogi eich cais Cynllunio (Rhif C24/0691/41/LL) yn amodol ar yr isod ac fel y soniwyd gennych yn eich e-bost dyddiedig 5 Hydref 2026, fel yn yr edefyn isod:-

• Ni fyddwch yn codi ffens panel pren o unrhyw fath ger y Llwybr Troed yn y dyfodol.

• Byddwch yn sicrhau o leiaf 1.5m clir rhwng y llinell ffens a'r gwrych/wal - sylwch y dylid mesur hyn o byst mewnol y llinell ffens newydd a gwaelod y wal derfyn/clawdd pridd gyferbyn.

• Byddwch yn lleihau'r canopi i sicrhau natur awyrog o fewn y

coridor.

• Bydd yr holl gamau uchod yn cael eu cyflawni gennych cyn gynted â phosibl ac ar ddiwedd cam Adeiladu'r adeilad newydd hwn fan bellaf.

Hoffwn hefyd gadarnhau ein bod yn hapus i gyflenwi giât addas i ddisodli'r hen giât fochyn haearn ar ddechrau'r llwybr troed hwn pan ddaw yn amser addasu'r fynedfa newydd i'ch adeilad newydd.

Rwyf yn hyderus bod yr uchod yn dderbyniol gan y ddau ohonoch ac edrychaf ymlaen at glywed gennych maes o law wrth i'r gwaith ddechrau ar eich tŷ newydd.

Uned Bioamrywiaeth:

Rwyf wedi cymharu'r lluniau awyr y safle ac yn 2018 roedd yna wrych ar hyd y ffin ogleddol y cae ond yn lluniau awyr Heddiw (tua 2022) mae'r gwrych wedi mynd. Gweler lluniau isod. Mae gwrychoedd yn gynefinoedd pwysig i natur a bywyd gwyllt. Felly hoffwn y cais yma gynnwys gwrychoedd, gweler cynllun isod rwyf wedi marcio efo llinell wyrdd ar gyfer y gwrychoedd i'w plannu.

Hoffwn i'r ymgeisydd darparu cynlluniau sydd yn cynnwys gwrych ar hyd y ffin ogleddol, sydd yn bwysig er mwyn lliniaru colled o Fioamrywiaeth ac i ddarparu gwelliant.

Gallaf weld fod y cynllun newydd yn dangos bydd y clawdd ar hyd y ffordd yn cael ei chadw sydd yn dda.

Uned Draenio:

Yn dilyn adolygiad o'r cyflwyniad, nodaf **nad oes unrhyw strategaeth ddraenio** wedi'i darparu fel rhan o ddogfennau'r cais. Mae angen darparu strategaeth ddraenio yn unol â nodyn cyngor technegol (NCT) 15: datblygu, llifogydd ac erydiad arfordirol. O ganlyniad, nid yw'n bosibl asesu cydymffurfiaeth â safonau draenio cynaliadwy cenedlaethol, neu benderfynu sut y bydd dŵr ffo wyneb yn cael ei reoli ar y safle.

Mae rhagor o fanylion ynglŷn â'r broses ymgeisio SAB ar gael drwy'r ddolen ganlynol.
https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Systemau-Draenio-Cynaliadwy.aspx

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder bod y bwriad yn cynrychioli gor-ddatblygiad, gyda'r annedd yn cael ei hystyried yn rhy fawr ac allan o gymeriad â'r ardal.
- Pryder nad yw'r datblygiad yn diwallu anghenion tai lleol nac yn cefnogi'r gymuned leol, nifer y disgyblion yn yr ysgol na'r Gymraeg.
- Pryder ynghylch colli safle glaswelltog a chynefin bywyd gwyllt, gan gynnwys cael gwared ar wrychoedd sefydledig a'r effaith ar adar, mamaliaid a bioamrywiaeth yn gyffredinol.
- Pryder ynghylch yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos drwy gynnydd mewn sŵn a cholli preifatrwydd o ganlyniad i gael gwared ar wrychoedd.
- Pryder bod eiddo gwag, tai ar werth a thai gwyliau eisoes yn bodoli yn y pentref, gan godi cwestiynau ynghylch yr angen am annedd newydd.
- Pryder y gallai'r gwaith sydd eisoes wedi'i wneud ar y safle fod wedi amharu ar fywyd gwyllt ac wedi dechrau cyn cael y caniataid angenrheidiol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle mewn lleoliad canolog o fewn ffin datblygu pentref lleol Llangybi fel y dangosir ym mapiau cynigion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) ac felly yn unol â gofynion cyffredinol polisïau PS 5 a PCYFF 1 y CDLl.

5.2 Mae polisi TAI 4 yn gefnogol i ddatblygiadau tai marchnad agored mewn pentrefi lleol fel Llangybi, cyn belled bod eu maint, graddfa, math a dyluniad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle a bod y safle o fewn ei ffin datblygu.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Langybi dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 4 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 2024, mae cyfanswm o 0 (dim) uned wedi ei gwblhau yn Llangybi. 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 2024 yn 1 uned.

5.4 Ar sail y wybodaeth hon, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol ar sail lefel twf dangosol i'r Pentref. Gan na fuasai'r datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer Llangybi nid oes angen datganiad Iaith Gymraeg na chyfiawnhad penodol gyda'r cais.

5.5 Ar sail y wybodaeth hon, byddai bwriad o raddfa hon yn addas wrth ystyried y cyflenwad dangosol ac felly ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau PS16, PS 17 a TAI 4 y CDLL.

5.6 Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 1 tŷ newydd nid yw'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer ystyriaeth darpariaeth fforddiadwy. Fe nodir hefyd bod Polisi TAI 8 yn berthnasol yma parthed yr angen i sicrhau fod y math o dy yn hyrwyddo datblygiad cymysg cynaliadwy. Oherwydd mae dim ond un annedd sydd yn berthnasol, ystyrir fod y bwriad yn cyfrannau tuag at gymysgedd tai'r anheddle.

5.7 Ers 20 Tachwedd 2022 mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr "Use Classes Order") wedi cael ei ddiwygio er mwyn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer ‘Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa’ (Dosbarth C3), Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa’ (Dosbarth C5) a ‘Llety gosod tymor byr’ (Dosbarth C6). Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Llangybi er mwyn darparu uned breswyl C3, yn unol â Pholisi TAI 4, fe ystyrir yn rhesymol cynnwys amod yn diddymu’r hawliau datblygu a ganiateir i ddefnyddiau eraill o fewn Dosbarth C3 er sicrhau na chollir yr uned o'r stoc dai parhaol.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy’n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu’r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a’r driniaeth i’r drychiadau; ei fod yn parchu 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 dŵr 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.

5.9 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tŷ deulawr newydd o fewn ffin ddatblygu’r pentref.

5.10 Wrth ystyried patrwm datblygu’r anheddle a’r lefelau tir, ynghyd a'r bwriad wrth osod y tŷ annedd newydd hwn yn gyfochrog ar dŷ presennol ystyrir ni fyddai yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y tirlun lleoliad na ehangach, gan fod amrywiaeth o fewn y strydlun ehangach yn nodwedd gyffredin o fewn cymunedau. Cydnabyddir fod dyluniad yr eiddo yn cynnwys nodweddion modern, ond ni ystyrir fod hyn yn cael effaith andwyol sylweddol ar y tirlun na’r strydlun yn yr achos yma. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i PCYFF 3 o fewn y CDLl felly

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Fe leolir y safle rhwng annedd bresennol Lleifior a llwybr cyhoeddus 14 Llanystumdwy a llecyn chwarae presennol.

5.12 Nodir nad oes gan annedd Lleifior unrhyw ffenestri sy’n wynebu safle’r datblygiad arfaethedig. Mae’r eiddo bwriedig yn cynnwys ffenestri llawr gwaelod a dwy ffenestr llawr cyntaf yn y to yn wynebu Lleifior. Ni ystyrir fod y ffenestri llawr cyntaf yn achosi gor-edrych annerbyniol oherwydd mae hawl gosod ffens hyd at 2m o uchder rhwng dau eiddo hen unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer gwarchod eu mwynderau. Mae’r ffenestri to ar gyfer ystafelloedd ymolchi ac felly ni ystyrir y byddai’r ffenestri yma yn achosi effaith gor-edrych sylweddol. Mae’r un sefyllfa yn bodoli ar gyfer yr edrychiad yr ochr arall sy’n wynebu’r llwybr cyhoeddus a’r parc chwarae, gyda’r ffenestri to ar gyfer ystafelloedd gwely. Oherwydd hyn, ni ystyrir y bydd y cais yn arwain at or-edrych annerbyniol, colli preifatrwydd na lefel sylweddol o aflonyddwch i ddeiliaid yr eiddo union ddrws nesaf, nac unrhyw gymydog arall.

5.13 Wrth asesu'r bwriad o safbwynt mwynderau preswyl, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol o ran preifatrwydd, gor-edrych, cysgodi na gorlethu gweledol. O ganlyniad, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau ac nad yw'n achosi niwed annerbyniol i ddeiliaid eiddo cyfagos.

5.14 I'r perwyl hwn, credir bod y cais diwygiedig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn diogelu ac yn gwella mwynderau preswyl meddianwyr eiddo cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, argymhellwyd gosod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu mewn modd diogel ac yn unol â gofynion y rhwydwaith priffyrdd. Ystyrir bod yr amodau hyn yn rhesymol, yn angenrheidiol ac yn berthnasol i'r datblygiad.

5.16 O safbwynt darpariaeth parcio, dangosir y bydd y modurdy arfaethedig yn gallu cadw dau gerbyd, gyda lle parcio ychwanegol ar gael o fewn y dreif arfaethedig. O ganlyniad, ystyrir bod digon o le parcio oddi ar y stryd yn cael ei ddarparu i ddiwallu anghenion yr annedd heb greu pwysau annerbyniol ar barcio ar y briffordd gyhoeddus nac amharu ar ddiogelwch ffyrdd.

5.17 Yn ogystal, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn arwain at gynnydd annerbyniol mewn perygl i ddefnyddwyr y briffordd nac yn cael effaith niweidiol ar weithrediad effeithlon y rhwydwaith ffyrdd lleol. O ystyried sylwadau'r Adran Briffyrdd a'r ddarpariaeth barcio a gynigir, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd.

5.18 Mae sylwadau'r Uned llwybrau yn codi materion sy'n ymwneud a diogelu llwybr rhif 14 Llanystumdwy, ac yn dilyn trafodaeth bellach mae cytundeb wedi ei gyrraedd ar gyfer sicrhau lled o 1.5m a fyddai wedi ei warchod gan wahardd codi unrhyw ffens o fewn yr ardal yma a sicrhau nad yw'r llystyfiant yn ei ordyfu. Ystyrir bod gosod amodau i sicrhau gweithrediad y mesurau hyn yn rhesymol, yn angenrheidiol ac yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad, ac o ganlyniad ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt hawliau tramwy cyhoeddus.

5.19 I'r perwyl hwn, credir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisïau TRA 2 a TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi y dylid darparu gwrych ar hyd ffin ogleddol y safle er mwyn cyfrannu at liniaru unrhyw golled bioamrywiaeth a sicrhau gwelliant ecolegol net fel rhan o'r datblygiad. Ystyrir bod y gofyniad hwn yn rhesymol ac yn gymesur â natur y datblygiad, ac felly ystyrir ei bod yn briodol sicrhau hyn drwy osod amod sy'n mynnu cyflwyno a gweithredu cynllun tirweddu manwl, gan gynnwys plannu a sefydlu gwrych brodorol ar hyd y ffin berthnasol.

5.21 Cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol fel rhan o'r cais, ac mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad na fydd colli'r cynefin presennol yn arwain at effeithiau ecolegol sylweddol. Nid yw'r adroddiad yn nodi presenoldeb unrhyw gynefinoedd neu rywogaethau o bwysigrwydd arbennig a fyddai'n cael eu heffeithio'n annerbyniol gan y datblygiad arfaethedig. Serch hynny, ystyrir bod darparu'r gwrych newydd yn gam cadarnhaol a fydd yn helpu i gryfhau cysylltedd ecolegol lleol ac yn darparu buddion i fioamrywiaeth yn y tymor hir.

5.22 O ystyried canfyddiadau'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol, ynghyd â'r bwriad i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth drwy amod tirweddu priodol, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael

effaith andwyol annerbyniol ar fuddiannau ecolegol y safle na'r ardal gyfagos. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac o gynnwys amodau priodol ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisïau AMG 3, AMG 5 a PS 19 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ogystal ag amcanion Pennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio diogelu a gwella bioamrywiaeth drwy'r system gynllunio.

Materion Dŵr Cymru

5.23 Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am fanylion trawstoriad yn dangos y berthynas rhwng y ffens arfaethedig a'r brif bibell ddŵr cyhoeddus. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y cynlluniau a gyflwynwyd, nid oes bwriad i godi ffens newydd dros leoliad y brif bibell ddŵr cyhoeddus. Yn ogystal, dylid nodi nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer codi ffens neu wal sy'n is na 1 metr o uchder wrth ymyl priffordd, neu 2 fetr mewn mannau eraill o fewn cwrtil eiddo. O safbwynt bioamrywiaeth, ystyrir ei bod yn briodol sicrhau bod gwrych yn cael ei sefydlu ar y safle er mwyn darparu lliniariad a gwelliannau ecolegol ac o sicrhau na fyddai hyn yn cael effaith ar barth diogelu'r brif bibell ddŵr cyhoeddus drwy'r amod yma, ystyrir y gellir mynd i'r afael â'r materion hyn drwy osod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd.

Materion Draenio

5.24 Nid oes datganiad draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ond mae cadarnhau wedi ei dderbyn fod y bwriad wedi derbyn caniatâd gan SAB ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy.

5.25 Mae Adran 1 o'r NCT 15 (2025) newydd yn nodi "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach." Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "…gall cyhoeddi canllawiau newydd gael effeithiau ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod pontio ar gyfer gweithredu'r NCT. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a'u cofrestru cyn cyhoeddi'r NCT newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol…" Felly, y canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru yw ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a'u cofrestru cyn 31 Mawrth 2025 yw ar gyfer asesu risg llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi rhifyn 1af NCT 15 a gyhoeddwyd yn 2004.

5.26 Nid yw'r NCT (2004) yn sicrhau fod datganiad draenio yn cael ei gyflwyno fel rhan o unrhyw gais, ac felly i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 15 (NCT 15) mewn perthynas â materion SuDS a nodir fod caniatâd wedi ei roi gan SAB yn barod.

Materion Ieithyddol

5.27 Yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1 ('Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig'), gan na fyddai'r datblygiad yn golygu mynd tu hwnt i'r galw am dai yn y dref o ystyried yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu a'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol, nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o safbwynt gofynion y maen brawf hwn. Er hynny, rhaid ystyried os oes angen darparu gwybodaeth gyda'r cais ar sail gofynion Adran D1 yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Nodir bydd gofyn rhoddi amod fod enw Cymraeg yn cael ei roi ar y tŷ o ran cydymffurfiaeth a gofyniad maen prawf 5 polisi PS 1 y CDLl, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o ran hyn.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i bob agwedd a pholisi cynllunio perthnasol, ystyrir byddai'r bwriad yn addas i'w gefnogi.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Unol â'r cynlluniau.
3. Rhaid defnyddio'r uned/au byw a ganiateir drwy hyn at ddefnydd anheddol o fewn Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid at unrhyw ddefnydd arall gan gynnwys unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarthau Defnydd C.
4. Rhaid darparu enw Cymraeg ar gyfer yr annedd a ganiateir drwy hyn (Dylai unrhyw enw newydd ddeillio o gysylltiadau hanesyddol, daearyddol neu leol i'r ardal lle'n bosib).
5. Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn presennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw wal.
6. Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.
7. Cyn cychwyn unrhyw waith a ganiateir drwy hyn rhai cyflwyno cynllun tirweddu manwl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion llawn y gwrych arfaethedig, gan gynnwys ei leoliad, ei rywogaethau a'i ddull sefydlu. Rhaid sicrhau nad yw'r gwrych yn cael unrhyw effaith andwyol ar barth diogelu'r brif bibell ddŵr cyhoeddus. Bydd y cynllun tirweddu a gymeradwyir yn cael ei weithredu'n llawn yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r annedd, a bydd yn cael ei gynnal wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.
8. Rhaid darparu lled o leiaf 1.5m ar gyfer llwybr troed rhif 14 Llanystumdwy a rhaid sicrhau fod y llwybr yn ddi-rwystr ar unrhyw adeg, ac mae hyn yn cynnwys sicrhau fod llystyfiant yn cael ei glirio. Ni chaniateir codi wal neu ffens o unrhyw fath yn gyfagos i'r llwybr ar unrhyw adeg.
9. Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd ar gyfer Cymru) (neu unrhyw orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau), nid oes dim yn Erthygl 2, neu Atodlen 2 i'r gorchymyn a all weithredu fel ag y bo'n caniatáu (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad yn nosbarthiadau E o ran 1 o'r Ail Atodlen ac ni wneir unrhyw ddatblygiad ar unrhyw amser o fewn i'r ardal honno heb fod caniatâd penodol wedi ei roi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.