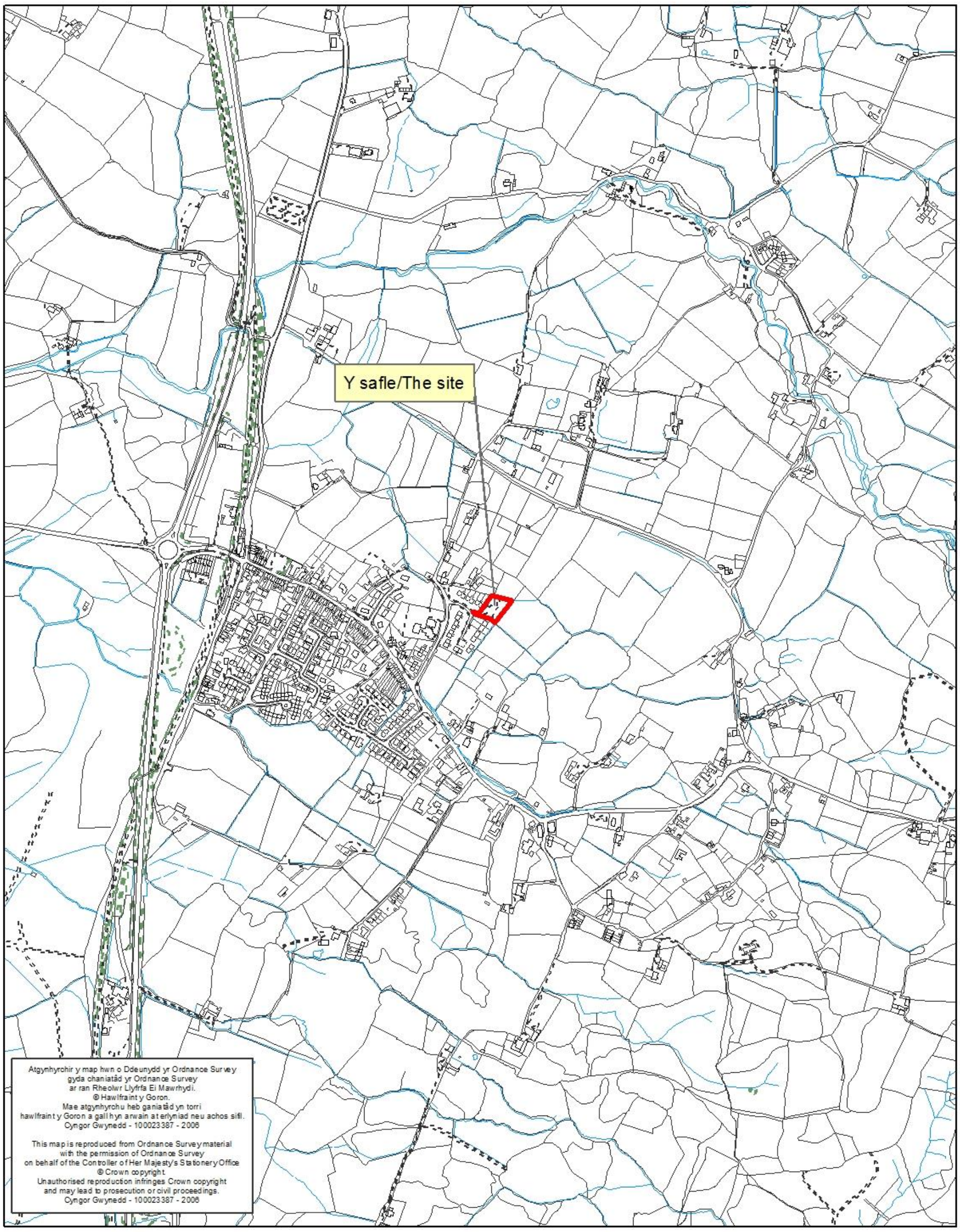
Rhif: **12**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0744/17/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C16/0744/17/LL
Dyddiad Cofrestru:	04/07/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llandwrog
Ward:	Groeslon
Bwriad:	CAIS LLAWN I GODI 5 TŶ PRESWYL DEULAWR, YNGHYD AC ADDASU MYNEDFA A FFORDD GERBYDOL BRESENNOL, DARPARU LLECYNNAU PARCIO A THIRLUNIO TIR I'R
Lleoliad:	GOGLEDD DDWYRAIN O Y GARREG, GROESLON, LL54 7DU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais llawn i godi 5 tŷ preswyl deulawr ynghyd ag addasu mynedfa a ffordd gerbydol bresennol, darparu llecynnau parcio a thirlunio.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli tu cefn i stad o dai un llawr presennol gyda ffordd wastad yn arwain ato trwy'r stad ei hun. Mae'r safle yn gymysgedd o dir caled a thir gwyrdd sydd wedi gordyfu mewn mannau. Mae nifer o goed ar hyd ffiniau dwyreiniol a gogleddol y safle gyda ffos agored yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol yn ogystal. Gwelir fod modurdy un llawr ar ran o safle'r cais yn ogystal â mannau parcio a mynedfeydd at fannau parcio sydd yn gysylltiedig â'r tai presennol cyfagos. Gwelir fod giât barhaol ar ran o'r ffin ogleddol sydd yn arwain at dir cyfochrog, mae'n fwriad i gynnal yr agoriad yma er mwyn sicrhau mynedfa i'r tir hwn.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu pentref Y Groeslon fel y diffinnir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae tai stad breswyl Y Garreg yn ffinio'r safle i'r gogledd orllewin a'r de tra bod cymysgedd o dai yn wasgaredig tu hwnt yn ogystal â safle Ysgol gynradd newydd Bro Llifon gerllaw.

1.4 Fe welir o'r cynlluniau y byddai'r 5 uned yn dai dwy ystafell wely yr un ac wedi eu gosod fel dau dy pâr ac un tŷ unigol. Byddent â chyfanswm arwynebedd llawr o oddeutu 79m^2 fesul uned. Oddi mewn gwelir y byddai ystafell fyw, cegin a thoiled ar y llawr daear a dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Gwelir y byddai gerddi yn cael eu darparu i flaen a chefn yr unedau gyda mannau parcio cysylltiol tra fod man parcio ar gyfer trigolion presennol Y Garreg yn cael ei ddarparu ar ran deheuol y safle. Mae'n fwriad i doi'r tai gyda llechi naturiol, a gorffeniad o rendr llyfn lliw gwyn i'r waliau.

1.5 Yn ogystal â'r tai eu hunain, mae'r bwriad hefyd yn darparu gwelliannau i'r ffordd stad bresennol sydd yn arwain at y safle trwy ei lledu er mwyn cyrraedd safonau mabwysiadu cyfredol.

1.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Datganiad Tai Fforddiadwy ac Arolwg Bioamrywiaeth. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod bwriad i ddatblygu 5 o dai neu fwy.

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 Unedol.

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 cynaliadwy', 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 Unedol Gwynedd 2009:

A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda’r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i’r amgylchedd neu’r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o’r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru’r effaith.

B20 – RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL – Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd lleol.

B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau’r ardal leol.

B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy’n briodol ar gyfer y safle ac sy’n ystyried cyfres o ffactorau sy’n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a’u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL - Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Yn ychwanegol i bolisïau CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Tai fforddiadwy;
- Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol
- Canllawiau Dylunio Gwynedd;

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais 3/17/19 – codi modurdy – caniatawyd 14.10.74

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn cynnig amodau safonol
Uned Bioamrywiaeth:	Awgrymir cynnwys amodau safonol er mwyn gwarchod y cwrs dwr a rheoli planhigion anfrodorol ymledol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:	Sylwadau mewn perthynas â pholisïau perthnasol
Uned Polisi Strategol Tai:	Ymddengys fod y cynllun yn cyfarch yr angen am dai yn lleol, mae Cymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn, credir y bydd ei ddyluniad yn bodloni gofynion cyfredol.
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Credir fod yr asesiad ecolegol wedi ei gwblhau i safon dderbyniol. Amlygwyd pryder cychwynnol ynglŷn â materion draenio, trefn gwaredu dŵr wyneb a phroblemau ynglŷn â'r cwrs dwr i lawr yr afon. O ganlyniad i'r sylwadau hyn, derbyniwyd manylion pellach am rediad dwr wyneb oddi ar y safle.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol
Uned Draenio Tir:	Amodau a chyngor safonol parthed materion draenio
Adran Addysg:	Mae capasiti ddigonol o fewn Ysgol Bro Llifon
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail y materion canlynol:

- Ni fyddai tai deulawr yn gweddu gyda thai un llawr presennol Y Garreg
- Pryder am drefniant parcio/mynediad cerbydol
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl a chyffredinol yr ardal
- Gor ddatblygiad o safle cyfyng
- Ni fyddai tai teuluoedd i'w codi o fewn stad o dai i'r hen henoed yn gweddu ag yn arwain at niwed sŵn, symudiadau cynyddol ag aflonyddu cyffredinol
- Colli golau
- Pryder am allu i gael mynediad at dai presennol
- Pryderon draenio/carthffosiaeth/llifogydd
- Angen am dai un llawr i'r henoed/anabl

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu pentref Y Groeslon ar fapiau mewnosod o fewn y CDUG ac felly mae'n gyson gyda gofynion cyffredinol polisi C1 o'r CDUG sy'n annog datblygu o fewn ffiniau datblygu. Mae polisi CH4 yn berthnasol i'r cais hwn, ac yn unol â'r polisi hwn mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol. Trafodir yr angen am ddarpariaeth tai fforddiadwy yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

5.1.2 Mae'r safle wedi ei ddatblygu yn rhannol eisoes oherwydd presenoldeb ffordd darmac a lleiniau caled. Credir fod defnydd wedi ei wneud yn rhannol o'r safle hwn ers blynyddoedd fel man parcio ac ati ac felly ni chredir fod y tir yn safle sydd yn gwbl naturiol heb unrhyw ddefnydd blaenorol. Oherwydd hynny, credir fod y safle yn dir sydd eisoes yn rhannol wedi ei ddatblygu sydd yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C3.

5.1.3 Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau perthnasol fel sydd yn ofynnol yn ôl rheoliadau cyfredol a gofynion polisïau A1 ac A3 o'r CDUG.

5.1.4 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol â'r polisïau a nodir ac yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r safle presennol yn llecyn o dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu yn rhannol ac yn safle sydd o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys nifer o dai preswyl, yn ogystal ag ysgol gynradd newydd.

5.2.2 Mae'r bwriad yma yn golygu datblygiad tai sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a gosodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefn. Cydnabyddir fod tai presennol Y Garreg yn dai un llawr ac fod patrwm gweddol unffurf a di nod i'r tai presennol. Ni ystyrir felly fod angen cyfleu union yr un edrychiad ar gyfer dyluniad y tai sydd yn destun y cais hwn ac fod amrywiaeth o dai hefyd i'w gweld gerllaw. Ni ystyrir y byddai tai deulawr o'r dyluniad a'r graddfa yma yn annerbyniol ar y safle hwn nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol.

5.2.3 Yn unol â pholisi B27 o'r CDUG, mae cynlluniau bras wedi eu cyflwyno sydd yn dangos gosodiad bwriedig y safle. Awgrymir y bydd ffensys yn cael eu codi ar hyd terfynau'r unedau arfaethedig. Nid yw union fanylion y ffiniau yma wedi eu cynnwys ar gynllun manwl ac felly, nid yw yn wybyddus pa fath o drefniant a welir o ran y ffensys i'w codi. Fel sydd yn arferol fe sicrheir y manylion hyn trwy amod ffurfiol fydd yn sicrhau y cwblheir y gwaith yma i lwyr foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bod y gwaith yn ogystal â manylion tirlunio yn cael eu diogelu a'u gwarchod am gyfnod wedi'r gwaith gael ei gynnal. Credir felly fod y bwriad yma yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol, o ystyried y safle yn ei gyflwr presennol ac o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ac edrychiadau a chytuno ar fanylion pellach ynglŷn â thirlunio a threfniadau ffin. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau B22, B23, B25 a B27 o'r CDUG.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynllun gan nodi nifer o bryderon gan gynnwys y byddai yn fath o ddatblygiad na fyddai yn gweddu gyda'r stad bresennol. Yn ogystal, honnir fod y math o dai a ddarperir yn cael eu hystyried yn annerbyniol oherwydd y byddant yn debygol o fod ar gyfer teuluoedd yn hytrach na thai i'r henoed fel y gwelir yn bresennol yn Y Garreg.

5.3.2 Mae'r cais hwn yn amlwg yn golygu peth newid i osodiad y stad bresennol, er hynny, mae'r safle o fewn congl bellaf Y Garreg o edrych i mewn i'r stad o'r ffordd gyhoeddus agosaf. Er y bydd rhannau yn weladwy, ni fydd yn gwbl agored oherwydd presenoldeb y tai presennol a choed sydd eisoes yn bodoli ar hyd ffiniau'r safle a thu hwnt.

5.3.3 Er mwyn amddiffyn mwynderau trigolion y stad breswyl bresennol ystyrir ei bod yn briodol i gynnwys amodau yn cyfyngu oriau gwaith adeiladu ar y safle trwy gyflwyno a chytuno ar Gytundeb Dull Adeiladu.

5.3.4 Mae'r safle o fewn ffin datblygu'r pentref ac mae'n rhesymol fod safle fel yma yn cael ei ystyried ar gyfer darparu tai newydd ar gyfer diwallu angen lleol. Ni chredir fod y math o dai fel y bwriedir yn annerbyniol, fe fyddai unrhyw fath o ddatblygiad yn debygol o gael effaith tymor byr ar drigolion Y Garreg ond byddai'r amod oriau gwaith yn gyfle i reoli'r math yma o effaith yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae colli golau yn fater o bryder sydd wedi ei godi, mi fyddai unrhyw ddatblygiad yn debygol o amharu i raddau gwahanol ar drigolion cyfagos o ystyried defnydd gwag y safle presennol. Mae'r tai newydd i'w codi sydd agosaf i eiddo 14 Y Garreg gyda gorweddiad tebyg i'r eiddo presennol, hynny yw, mae'r talcenni yn wynebu ei gilydd. Yn amlwg mae un adeilad yn ddeulawr a'r llall yn un llawr er hynny, ni chredir y byddai'r effaith yn amlwg ormodol i effeithio yn sylweddol ar fwynderau preswyl yr eiddo hwn. Ystyrir felly fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23o'r CDU.

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.4.1 Mae rhai gwrthwynebiadau sydd wedi eu derbyn yn nodi pryderon am faterion yn ymwneud a diogelwch a thraffig ynglŷn â'r datblygiad hwn a'r ffordd stad bresennol. Mae'r bwriad yn cynnwys gwelliannau i'r ffordd stad bresennol sydd yn cynnwys lledu'r ffordd fynediad sydd yn arwain o brif ffordd y stad tuag at y safle.

5.4.2 Cafwyd ymgynghoriad rhwng yr ymgeisydd a swyddogion trafnidiaeth y Cyngor cyn cyflwyno'r cais. Mae'r hyn a ddangosir yn welliannau parhaol sy'n mynd i fod yn fanteisiol i drigolion presennol a thrigolion y tai arfaethedig.

5.4.3 Mae rhannau presennol o'r safle yn cael eu defnyddio gan drigolion i barcio gyda mynedfeydd yn ogystal tuag at dai unigol. Mae llecyn parcio yn cael ei ddarparu yn benodol ar gyfer trigolion presennol Y Garreg gyda llecynnau yn cael eu darparu ar gyfer y 5 tŷ newydd ar wahân.

5.4.4 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan fod y ddarpariaeth barcio yn cael ei ystyried yn ddigonol i dai o'r maint yma yn ogystal â'r ddarpariaeth a wneir i drigolion Y Garreg. Yn ogystal, credir fod y gwelliannau trwy ledu'r ffordd bresennol yn dderbyniol er mwyn sicrhau fod y ffordd yn cyrraedd safonau mabwysiadu cyfredol. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 a CH36 o'r CDU.

5.5 Materion Ieithyddol

5.5.1 Derbyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais gerbron. Mae'r bwriad ar gyfer darparu tai annedd fforddiadwy o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer cymdeithas dai. Mae casgliadau'r datganiad yn nodi y bydd y datblygiad yn diwallu'r angen am dai fforddiadwy yn lleol, ac y byddai effaith bositif ar yr iaith Gymraeg gan fod canran uchel o'r boblogaeth bresennol yn siaradwyr Cymraeg.. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned ac y byddai'n dderbyniol o agwedd gofynion Polisi A2 CDUG a'r CCA.

5.6 Materion Tai Fforddiadwy a Cytundeb 106

5.6.1 Mae gofynion polisïau CH4 o'r CDUG yn datgan y bydd rhaid i gyfran o unedau (ac sydd heb eu dynodi ond sydd o fewn ffiniau datblygu) fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod gyda'r angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy.

5.6.2 Gan gymryd i ystyriaeth fod yr ymgeisydd yn paratoi tai newydd cymdeithasol i drigolion lleol o dan eu cyfrifoldebau statudol, credir yn yr achos arbennig hwn y gellid delio gyda'r cais cynllunio fel eithriad i'r polisïau perthnasol yma. Mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael eu rheoli a'u hadlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009). Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi CH4 o'r CDUG heb yr angen i'w rheoli ymhellach drwy Gytundeb 106. Mae hyn hefyd yn gyson gyda'r ffordd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn delio gyda cheisiadau cyffelyb diweddar gan gymdeithasau tai.

5.7 Materion Llifogydd

5.7.1 Nid yw'r safle wedi ei leoli oddi fewn unrhyw barth llifogydd fel y nodir ar Fapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Er hynny, mae cwrs dŵr agored yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Mae CNC wedi nodi fod pryderon wedi bod yn y gorffennol am lifogydd oddi ar y safle ac am yr hyn a nodir fel graddfa arllwysiad ynghlwm a'r datblygiad.

5.7.2 Derbyniwyd ymateb i'r sylwadau yma gan yr ymgeisydd gan nodi fod y graddfeydd yn cael eu hasesu yn wahanol ond fod yr hyn a fwriedir wedi cael ei ddiwygio i gynnwys pibell mwy o faint.

5.7.3 Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan Uned Rheoli Risg Llifogydd y Cyngor (sydd yn gweithredu fel y Prif Awdurdod Llifogydd Lleol) gan awgrymu y dylid cynnwys amodau perthnasol i warchod yr ardal leol. Credir felly fod yr hyn a fwriedir o ran trefniant draenio'r safle a'i leoliad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch llifogydd, ac na fyddai yn sgil hynny yn groes i ofynion polisïau B29 a B32 o'r CDUG.

5.8 Materion bioamrywiaeth

5.8.1 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad ecolegol yn ogystal ag arolwg ymlusgiaid/llygoden ddŵr/madfall. Mae'r arolygon yn cynnig nifer o argymhellion ynglŷn â mesurau perthnasol er osgoi niwed i fioamrywiaeth. Mewn ymateb i ymgynghoriad mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan nad oes nodweddion bioamrywiaeth o werth uchel i'r safle.

5.8.2 Yn ogystal, nodir fod angen diogelu na fydd planhigion ymledol yn niweidio'r ardal leol a bod angen gwarchod y cwrs dŵr cyfochrog. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fioamrywiaeth. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi A1, A3, B20 o'r CDUG a TAN 5.

5.9 Darpariaeth Addysgol

5.9.1 Mae polisi CH37 o'r CDUG yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais.

5.9.2 Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau fod y safle hwn wedi ei leoli o fewn dalgylch Ysgol Bro Llifon a bod capasiti ddigonol ar gael o fewn yr ysgol hon ar gyfer disgyblion ychwanegol.

5.9.3 Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi CH37 o'r CDUG a'r CCA: Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael nad oes unrhyw gyfiawnhad gofyn am gyfraniad ariannol addysgol.

5.10 Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10.1 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus fel sydd eisoes wedi eu nodi uchod.

5.10.2 Mewn ymateb mae'r ymgeisydd yn datgan y canlynol:

- Cynhaliwyd digwyddiad ymgynghori gyda thrigolion ar 12fed o Ebrill 2016
- Mae defnydd preswyl yn addas o fewn y lleoliad ag yn gwneud defnydd da o safle gwag
- Mae gosodiad y safle wedi ei ddiwygio yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ymgynghoriad a wnaed gyda'r awdurdod cynllunio gan leihau nifer y tai o 6 i 5. Roedd hyn hefyd yn golygu fod y tai arfaethedig yn cael eu hail osod er mwyn sicrhau pellteroedd derbyniol a ffurf dderbyniol i'r stad.
- Mae tystiolaeth fod galw am dai o'r math yma yn lleol
- Mae'r mynediad presennol yn cael ei lledu, mae mynediad presennol i 14 a 15 Y Garreg yn cael ei warchod yn ogystal â mynediad i gae ar y ffin ogleddol
- Amlygwyd pryder yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus y byddai mannau parcio yn cael eu colli, defnydd parcio 'answyddogol' a wneir o'r safle ar hyn o bryd ond dangosir y bydd 5 lle parcio ar gyfer i drigolion ag ymwelwyr, 2 lecyn yr un i'r 5 tŷ a goder a 2 lecyn i eiddo 14 Y Garreg.

5.10.3 Ystyrir fod y materion cynllunio perthnasol eraill oedd yn deillio o'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi eu hystyried yng ngweddill yr adroddiad hwn a rhoddwyd sylw dilys i'r holl faterion perthnasol a godwyd.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu Groeslon fel y'i diffinnir yn y CDUG. Mae'n safle sy'n addas ar gyfer ei ddatblygu, ac mae'r bwriad ei hun yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai.

6.2 O ystyried yr uchod ac yn dilyn rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â

sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma i godi 5 tŷ cymdeithasol newydd yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod..

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau:

1. Amser
1. Cydymffurfio gyda chynlluniau;
2. Deunyddiau waliau allanol i'w cytuno;
3. Llechi a'r doeau'r anheddau a samplau i'w cyflwyno cyn cychwyn datblygu;
4. Cyflwyno manylion tirlunio i'w cyflwyno er cymeradwyaeth;
5. Cyfnod gweithredu cynllun tirlunio;
6. Amodau Dwr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Bioamrywiaeth
9. Tynnu PD
10. Cyfyngu amser gweithio
11. Amodau Uned Draenio Tir
12. Cyflwyno a chytuno ar driniaethau ffin