

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif 1

Cais Rhif: C23/0938/41/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 12/03/2024

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Gosodiad diwygiedig ar gyfer adeiladu annedd newydd, yn cynnwys parcio a gwaith trin carthion

Lleoliad: Capel Rhoslan, Rhoslan, Criccieth, Gwynedd, LL52 0NW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi tŷ annedd unllawr newydd ar lecyn o dir ger Capel Rhoslan. Byddai'r bwriad yn cynnwys creu mynedfa gerbydol a darpariaeth parcio ynghyd â gosod system drin carthion preifat hefyd. Byddai'r tŷ o ddyluniad to brig ac yn cynnwys cegin/ystafell fyw, ystafell ymolchi a thair ystafell wely. Byddai'r annedd wedi ei orffen gyda tho a waliau o ddalennau rhychiog o liw du. Bwriedir gosod paneli solar yn llethr edrychiad de gorllewinol y to.
- 1.2 Gorwedd y safle mewn lleoliad cefn gwlad ar lecyn o dir siâp triongl sy'n gysylltiedig â Chapel Rhoslan, sydd wedi ei drosi yn dŷ. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 2 a thrac naill ochr i'r llain, sy'n Lwybr Cyhoeddus Rhif 36 Rhoslan. Ceir tai annedd gwasgaredig yn y cyffiniau. Mae'r safle o fewn parth 500 medr i Heneb Gofrestredig, Siambr Gladdu Cefn-Isaf ac i'r gogledd ceir ardal o dir sydd wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
- 1.3 Cyflwynwyd cynlluniau, Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a Datganiad Dylunio a Mynediad (DDaM) gyda'r cais. Fe nodir yng nghyflwyniad y DDaM fod yr ymgeisydd yn cwblhau prentisiaeth peirianneg yn y fyddin ac yn dymuno cael tŷ ar gyfer ei hun a'i deulu.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLl) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisiâu sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLl ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.
- 2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 6: Tai mewn Clystyrau

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
 PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):
 CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
 CCA: Tai Fforddiadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12 - Chwefror 2024)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Cyngor Ymarfer TAN 6 Tai Menter Gwledig

3 **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C07D/0717/41/LL - Newid defnydd ac addasu capel yn dŷ annedd a gosod tanc septig newydd - Caniatáu 6 Awst 2009
 C23/0603/41/LL - Codi tŷ unllawr, creu mynedfa a darpariaeth parcio a gosod system drin carthion preifat – Gwrthod 25 Medi 2023

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Tref / Cymuned: Heb eu derbyn.

Trafnidiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r cais, ond byddwn yn gofyn i'r amod canlynol gael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:
 Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtill y safle arllwys i'r briffordd.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn.

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC: **Risg Llifogydd a Draenio Tir**
 GWYBODAETH: Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd) sy'n cael ei ystyried fel arfer i fod mewn ychydig iawn o berygl llifogydd, os o gwbl. Fodd bynnag, dangosir bod y safle mewn rhywfaint o berygl o lifogydd yn y map llifogydd diweddaraf ar gyfer dŵr wyneb.

Dylai'r datblygwr fod yn ymwybodol o'r perygl o lifogydd dŵr wyneb a dylai gymryd yr holl ragofalon angenrheidiol i amddiffyn y datblygiad rhag effeithiau llifogydd yn y dyfodol. Dylai hyn gynnwys codi lefelau'r llawr yn ddigon uchel a chynnwys ffabrigau a ffitiadau sy'n gwrthsefyll llifogydd ar du allan y datblygiad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debygol bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes manylion draenio dŵr wyneb wedi eu cyflwyno a hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad gyda'r CCS.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned
Bioamrywiaeth:

Sylwadau 2 Ebrill 2024

Mae'r ddau lun o'r safle uchod yn dangos fod y safle wedi cael ei glirio (coed, llwyni, llystyfiant naturiol) ers 2009. Erbyn yr adroddiad ecolegol gan Cambrian Ecology mae'r tir yn dangos glaswelltir fel lawnt heb ddiddordebau bioamrywiaeth. Mae'r lleoliad yn gyfagos i Safle Bywyd Gwyllt Ty'n Rhos 722, ond ni fydd yn debygol i effeithio'r Safle Bywyd Gwyllt, heblaw'r golled o goed oedd yn rhan o'r coridor natur.

Nid ydy'r cynllun yn ddigon da. Nid ydy'r cynllun wedi cynnwys digon o fesuriadau i wella natur. Dylai'r cynlluniau ar gyfer y datblygiad cynnwys gwrych naturiol o gwmpas y safle, 2 medr llydan sydd yn cynnwys 9 coed pob medr sgwâr. Coed (collen, celyn, derw, wern, draenen ddu, draenen wen, ysgawen).

Yn 2007 roedd yn gais cynllunio i addasu'r capel i dŷ preswyl Roedd y cais yma wedi darparu adroddiad ystlumod (Alison Johnston 2008). Roedd y caniatâd yn cynnwys amod i ddilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ystlumod. Ydy'r Capel wedi cwblhau'r addasiad ac ydy'r capel wedi cynnwys y mesuriadau ar gyfer ystlumod a'r dylluan wen?

Sylwadau 31 Ionawr 2024

Mae'r PEA a'r asesiad effaith wedi'u cynhyrchu i safon dda. Bydd yr effaith ar fioamrywiaeth o ganlyniad i'r datblygiad hwn yn ddibwys. Dylai'r datblygwr gynhyrchu Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n mynd i'r afael â sut mae'r dull 'stepwise' wedi'i gymhwyso a pha ymrwymadau y mae'r datblygwr yn eu gwneud i sicrhau bod budd net i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fioamrywiaeth (NBB) yn cael ei wireddu. Dylid cynnwys yr holl gamau lliniaru a gwella yn narluniadau'r dyluniad. - mae'r ecolegydd wedi darparu arweiniad yn ei adroddiad ac yn manylu ar ba gamau y gellir eu cymryd i osgoi ac isafu effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth (yn unol â'r ddau gam cyntaf dan 'stepwise'). Gan na ragwelir unrhyw effaith, nid oes angen i'r ymgeisydd ymdrin â'r camau lliniaru / unioni. Hefyd, mae'r ecolegydd wedi darparu argymhellion ynghylch gwelliannau rhesymol i gyflawni NBB (adran 10.2).

Sylwadau 18 Rhagfyr 2023

Dim gwybodaeth ecolegol wedi'i darparu. Dylid cyflwyno PEA sy'n asesu effaith y datblygiad hwn ar fioamrywiaeth ac yn disgrifio sut fydd y datblygiad hwn yn cynnal y buddion net i fioamrywiaeth.

Cadw:	Heb eu derbyn.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Diolch am ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cais uchod. 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 Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018).
Uned Hawliau Tramwy:	Bydd angen gwarchod hawl tramwy cyhoeddus Llanystumdwy Rhif 36 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ger y safle a gwybyddwyd trigolion eiddo cyfagos. Derbyniwyd ymateb yn lleisio pryder ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gorddatblygiad o'r ardal sydd y tu allan i ffin y pentref. • Y deunyddiau ar gyfer adeiladu ddim yn gydnaws (<i>harmonious</i>) gyda rheini a ddefnyddir yn y tai preswyl presennol gerllaw. • Materion yn ymwneud gyda'r tanc trin arfaethedig a'i leoliad. • Materion yn ymwneud gyda throsi'r cyn gapel i dŷ annedd e.e lleihau cwrtil. • Hawl tramwy ar draws dreif ym mherchnogaeth eiddo cyfagos ar gyfer y capel sydd wedi ei drosi yn unig ac nid yw'n cynnwys hawl tramwy ar gyfer yr annedd arfaethedig. • Rhodddwyd hawddfrait pan droswyd y capel ar gyfer darparu cyflenwad dŵr newydd ar draws dreif 10 medr o led sydd ym mherchnogaeth eiddo cyfagos ac mae'r hawddfrait yma ar gyfer trosi'r capel yn unig ac nid ar gyfer unrhyw wasanaethau i'r annedd arfaethedig. • Y cais yn nodi fod y safle yn elwa o brif gyflenwad dŵr ond nid yw hwn yn gyflenwad penodol ond yn cael ei rannu gyda'r capel ac felly ddim yn cydymffurfio gyda rheoliadau adeiladu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Y llwybr cyhoeddus heb ei ddangos ar y cynlluniau.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Nid oes ffin datblygu wedi ei glustnodi i bentref Rhoslan, ond mae wedi ei adnabod fel pentref Clwstwr o dan Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). I gydymffurfio a gofynion polisi TAI 6 byddai disgwyl bod llain datblygu yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau wedi eu lliwio'n goch ar y Map Mewnosod (gweler map isod), neu'n union gyferbyn a chwrtil adeilad wedi ei liwio. Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli oddeutu 250 metr i ffwrdd o'r adeilad agosaf sydd wedi ei liwio yng Nghlwstwr Rhoslan, sydd yng nghnewyllyn canolog y pentref. Mae'r map isod yn dangos lleoliad safle'r cais cynllunio yma mewn glas, yng nghyd-destun y clwstwr i'r de o'r safle sydd ar y Map. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion lleoli elfennol polisi TAI 6 felly yn groes i bolisi.



- 5.2 Oherwydd pellter y safle o gnewyllyn y pentref, rhaid felly ystyried y safle yng nghefn gwlad agored yn nhermau'r CDLI. Mae Polisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu) yn datgan 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.
- 5.3 Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Felly dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad. I bwrpas y CDLI mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi PS17 Strategaeth Aneddleoedd, sy'n cadarnhau mai dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (ynghyd â'r ddogfen Arweiniad Ymarferol ar ei gyfer) fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o'r NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae NCT 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y gellir cyfiawnhau gwyrdd oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.
- 5.5 Mae'r wybodaeth yng nghyflwyniad y Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi fod yr ymgeisydd yn gweithio yn y fyddin ym Portsmouth ar hyn o bryd. Mae hefyd yn amlygu'r her o brynu tai yn yr ardal. Mae'n dymuno codi tŷ, ger ei rieni sy'n trigo yng Nghapel Rhoslan, ar gyfer ef a'i deulu. Tra'n ymddangos fod yr ymgeisydd yn berson lleol, wedi ei eni a'i fagu yn yr ardal nid oes unrhyw dystiolaeth fod angen presennol am dŷ yn bodoli, nac angen fforddiadwy. Ond fel y cyfeiri'r ato uchod, nid yw'r safle yn addas fel safle eithrio gweledig oherwydd ei lleoliad i ffwrdd o'r clwstwr. Nid oes daliad amaethyddol ar y tir nac unrhyw gyfiawnhad amaethyddol neu fenter wledig wedi ei brofi yma.
- 5.6 Nid yw'r egwyddor o godi annedd newydd ar safle'r cais, yng nghefn gwlad agored felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r CDLI, ynghyd â pharagraffau 4.2.37 - 38 o Bolisi Cynllun Cymru a rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, sy'n gofyn bod angen cyfiawnhad eithriadol i ganiatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae polisiâu PCYFF 3 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau a mwynderau gweledol. Mae'r polisi yn nodi y bydd disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Disgwylid i ddatblygiadau newydd ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle, parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol a defnyddio deunyddiau priodol.
- 5.8 Ers gwrthod y cais blaenorol, C23/0603/41/LL, mae'r dyluniad wedi cael ei addasu. Yng nghais C23/0603/41/LL roedd y tŷ yn un unllawr to gwastad gyda gorffeniad allanol o frics du, phren a rendr. Bellach tŷ unllawr to brig yw'r cynnig yn eistedd yn ganolog o fewn y llain, gyda gorffeniad allanol dalennau rhychiog o liw du. Nodir cynnwys y Datganiad Dylunio a Mynediad o ran y byddai'r bwriad yn efelychu adeiladau allanol amaethyddol traddodiadol eraill yn y cyffiniau. Fodd bynnag, ni ystyrir fod y dyluniad ar gyfer y tŷ yn efelychu tai annedd traddodiadol a geir yn yr ardal leol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn parchu ei gyd-destun ger adeilad traddodiadol y Capel a Thŷ Capel sydd yng nghyffiniau agosaf safle'r cais. Fe fyddai caniatáu'r cais yn golygu datblygiad newydd ar dir gwyrdd yng nghefn gwlad agored fyddai'n anorfod yn arwain at ymlediad trefol i gefn gwlad, mewn man sy'n weledol o'r ffordd a llwybrau cyhoeddus cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 3 y CDLI sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol yr ardal.
- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth 500 metr i heneb gofrestredig Siambr Gladdu Cefn-Isaf. Mae'r heneb gofrestredig oddeutu 460 metr i'r de ddwyrain o'r safle. O ystyried y bwriad dan sylw, ei lleoliad a'i bellter o'r heneb gofrestredig ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar sut y byddai'r heneb yn cael ei brofi, ei ddeall neu ei werthfawrogi. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau preswyl

- 5.10 Ceir tai annedd gwasgaredig yng nghyffiniau'r safle, ond y tai agosaf yw Tŷ Capel Rhoslan a Chapel Rhoslan i'r gogledd orllewin, sydd wedi ei drosi'n dŷ ac sydd â chysylltiad â'r tir dan sylw. Oherwydd y dyluniad unllawr, y pellter ac elfen o wahaniad rhwng y tŷ arfaethedig a'r tai agosaf, ni chredir y byddai unrhyw effeithiau niweidiol uniongyrchol arwyddocaol ar fwynderau a phreifatrwydd y preswylwyr cyfagos. Nodir bod llythyr gan y cymydog yn nodi pryderon a materion yn ymwneud a hawliau tramwy a hawddfrait ond nid yw'r materion hyn yn ystyriaethau cynllunio ond yn hytrach yn faterion rhwng yr ymgeisydd a'r perchennog tir cyfagos. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau gofynion Polisi PCYFF 2 y CDLL o safbwynt ei effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol dosbarth 2, sef y B4411 gyda mynedfa gerbydol oddi arni a thrac yn gwasanaethu 4 eiddo. Mae'r trac hefyd yn lwybr cyhoeddus rhif 36 Llanystumdwy. Bwriedir defnyddio trac presennol Capel Rhoslan i wasanaethu'r tŷ gyda mynediad gerbydol a darpariaeth parcio a throi o fewn y llain. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r cais, ond fe nodir y byddant yn dymuno gweld amod i atal dŵr wyneb. Ystyrir fod y fynedfa gerbydol yn ddiogel gan ei bod oddi ar drac gyda lle digonol i ddau gar barcio yn y cwrtil. Ni fyddai'r bwriad ychwaith yn amharu ar gwrs y ddau lwybr sy'n rhedeg naill ochr i'r llain. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd cydymffurfio a pholisïau ffyrdd a pharcio TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion draenio

- 5.12 Derbyniwyd ymateb gan y cymydog yn codi pryderon ynglŷn â threfniadau draenio dŵr y safle gan nodi y byddai wedi ei leoli o fewn 10 metr i gwrs dŵr hir sefydledig presennol ac y byddai'r ollyngfa ddŵr i gwlfad problemus. Mewn e-bost nododd yr ymgeisydd fod gan berchnogion presennol y Capel y gymeradwyaeth awdurdod angenrheidiol ar gyfer dau ddraen 'arllwysfa' i gwrs dŵr, un ar gyfer draenio o'r Capel a'r ail o bwell, a oedd wedi'i leoli yn safle'r cais, mae hwn wedi'i ddraenio a'i lenwi, gyda lefel y ddaear yn cael ei chodi (tua hanner metr uwchben y lefelau cyfagos) i liniaru unrhyw lifogydd posibl. Y bwriad yw cysylltu draenio dŵr wyneb o'r annedd newydd a'r ardaloedd palmantog uniongyrchol o amgylch yr adeilad a hefyd y draeniad budr trwy safle danc trin o fath Bio Pure 2 i'r 'allfa' hwn ac yr amcangyfrifir bod hyn yn debygol o leihau faint fydd yn cael ei arllwys i'r arllwysfa yma. Tra nodwyd lleoliad y tanc trin arfaethedig ar y cynlluniau ni chyflwynwyd cynlluniau manwl ar gyfer y materion draenio nag ychwaith fanylion llawn o'r tanc trin arfaethedig. Yn bresennol felly nid oes gwybodaeth ddigonol am y dull gwaredu carthffosiaeth ac ymdrin gyda dŵr wyneb wedi ei dderbyn er mwyn asesu'r materion yma yn llawn yn erbyn polisïau'r CDLI. Felly fel y mae, mae'r bwriad yn groes i polisi PCYFF 2 a PS 6 CDLL gan fod angen gwybod fod y tir yn addas ar gyfer system preifat cyn caniatáu'r cais i allu gwarchod yr amgylchedd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Bioamrywiaeth derbyniwyd Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol sydd hefyd yn ymgorffori rhan Datganiad Seilwaith Gwyrdd.
- 5.14 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y 31 Ionawr 2024 yn cadarnhau fod yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol wedi ei wneud i safon dda ac y byddai'r effaith ar fioamrywiaeth o ganlyniad i'r datblygiad yma yn ddbwys (negligible). Mae'r sylwadau hefyd yn cyfeirio y dylid cynnwys yr holl fesurau lliniaru a gwella yn y lluniadau dylunio. Nodwyd yn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth fod yr ecolegydd wedi darparu canllawiau yn eu hadroddiad ac yn manylu pa gamau y gellir eu cymryd i osgoi a lleihau effaith y datblygiad i fioamrywiaeth a gan na ragwelir unrhyw effaith, nid oes angen i'r ymgeisydd fynd i'r afael â'r camau lliniaru / digolledu o baratoi Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Mae'r gwelliannau bioamrywiaeth sydd wedi ei gynnwys

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn yr Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cynnwys gosod tiwbiau ystlumod, gosod briciau gwenyn a phlannu coed cynhenid. Derbyniwyd cynllun gan yr ymgeisydd yn dangos lleoliad y tiwbiau ystlumod a'r briciau gwenyn ar y tŷ arfaethedig. Nid oes manylion o leoliad y coed wedi eu cyflwyno.

- 5.15 Nodir sylwadau diweddaraf yr Uned Bioamrywiaeth dyddiedig 2 Ebrill 2024 nad yw'r cynllun wedi cynnwys digon o fesuriadau i wella natur ac y dylai'r datblygiad gynnwys gwrych naturiol o gwmpas y safle a chynnwys 9 coeden i bob medr sgwâr. Fodd bynnag o ystyried y sylwadau blaenorol dyddiedig 31 Ionawr 2024 ni ystyrir fod y sylwadau yma yn rhai rhesymol o ystyried fod y sylwadau blaenorol wedi derbyn y gwelliannau bioamrywiaeth. Os penderfynir caniatáu'r cais byddai'n bosibl rhoddi amod fod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol gyda chynnwys yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol. Byddai hefyd yn bosibl cynnwys amod i gytuno manylion lleoliad y coed cynhenid sydd i'w plannu fel gwelliannau bioamrywiaeth. Ystyrir o wneud hyn fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PS 19, AMG 5 a Pholisi Cynllunio Cymru.
- 5.16 Yn eu sylwadau dyddiedig 2 Ebrill 2024 mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi codi materion yn ymwneud gyda throsi'r cyn capel i dŷ. Fodd bynnag, ni ystyrir fod y materion yma yn berthnasol i'r cais dan sylw.

6. Casgliadau:

Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau a gwrthwynebiadau ddaeth i law, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i sawl polisi lleol a chenedlaethol. Ar sail yr asesiad uchod, nid oes dewis ond gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

Gwrthod

1. Nid oes angen wedi ei brofi ar gyfer codi annedd newydd yng nghefn gwlad agored ac felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu PCYFF 1 a PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 ynghyd â pharagraffau 4.2.37 - 38 o Bolisi Cynllun Cymru a rhan 4.3 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy sy'n sicrhau mai dim ond mewn amgylchiadau penodol ac eithriadol y gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad agored.
2. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn niweidiol i'r dirwedd gan achosi ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle ac ni fyddai'n integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Mae'r cais felly'n groes i ofynion Polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Nid oes manylion llawn o'r tanc trin carthion a dulliau draenio wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais i asesu eu heffaith yn llawn yn erbyn gofynion polisiâu PCYFF 2 a PS 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.