Rhif: 2

Cais Rhif:	**C16/1406/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10/11/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Bethel**
Bwriad:	**Codi 4 tŷ fforddiadwy, creu ffordd stad newydd a mynedfa cerbydol newydd**
Lleoliad:	**Tir tu cefn i Capel Bethel, Bethel, Caernarfon, LL55 1UN**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	I DDIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU'R CAIS YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106 TAI FFORDDIADWY AC I AMODAU CYNLLUNIO.

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r hwn yn gais llawn i godi pedwar tŷ fforddiadwy deulawr ar safle sy’n ymylu Stad Bron Gwynedd, Bethel.

1.2 Mae’r bwriad yn golygu creu ffordd stad gyda man troi a gosod pedwar tŷ ar ffurf parau deulawr, byddai ganddynt dair llofft yr un. Bwriedir gorffen y waliau allanol gyda rendro neu chwipio a phaneli lliw, ffenestri a chwteri plastig llwyd a thoeau llechi naturiol. Fe fyddai dau le parcio o flaen bob un o’r tai ynghyd a chwrtil/gardd i’r blaen, ochor a chefn.

1.3 Saif y safle ger ardal anheddol o bentref Bethel, ger y ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Fap Cynhigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Bwriedir defnyddio ffordd stad annosbarthedig Bron Gwynedd fel mynediad i’r safle sydd oddi ar y B4366, sef y brif briffordd sy’n rhedeg trwy Bethel.

1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy gyda'r cais yn egluro'r rhesymeg y tu ôl i'r datblygiad.

1.5 Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ar sail y nifer o wrthwynebiadau.

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:

POLISI B18 - GWARCHOD SAFLEOEDD DAEAREGOL/GEOMORFFAIDD PWYSIG RHANBARTHOL (RIGS)
Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd Daearegol/Geomorffaidd pwysig rhanbarthol (RIGS) oni bai bod yr angen am y cynigion yn bwysicach na gwerth y safle.

POLISI 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.

POLISI 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.

POLISI 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

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

POLISI 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.

POLISI 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.

POLISI 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.

POLISI B34 - LLYGREDD GOLAU A GOLEUNI
Sicrhau nad yw cynigion yn amharu'n sylweddol ar amwynder defnydd tir cyfagos a'r amgylchedd.

POLISI 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 CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL
Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol o ellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar gefn gwlad.

POLISI 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.

POLISI 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.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009).

CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)

POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD

POLISI PCYFF 1: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A THIRWEDDU

POLISI TAI 10: SAFLEOEDD EITHRIO

POLISI STRATEGOL PS4: TRAFNIDIAETH GYNALADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

POLISI TRA 4: RHEOLI ARDAWIADAU CLUDIANT

POLISI STRATEGOL PS5: DATBLYGU CYNALIADWY

POLISI PS 6: LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0963/18/LL - Cais llawn i godi 4 tŷ fforddiadwy, creu ffordd stad, maes parcio a mynedfa gerbydol newydd. Wedi ei thynnu'n ôl.

3.2 3/18/384E – Datblygiad preswyl. Gwrthod 04/02/93 a gwrthodwyd ar apêl.

3.3 3/18/384D – Datblygiad preswyl. Gwrthod 03/01/92

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail: problemau carthffosiaeth, agos i briffordd – diogelwch plant, parcio, allanfa o'r safle trwy lôn sengl.

Uned Trafnidiaeth:

Ymateb Cyntaf:
Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o godi pedwar tŷ ac estyniad bychan i'r ffordd stad.

Mae'r nifer o dai ychwanegol, gyda'r gwelliannau a gynigir fel man troi, yn dderbyniol ac ni thybir y byddai'r raddfa yma o ddatblygiad yn cael effaith arwyddocaol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Argymhellir cynnwys ar amodau / nodiadau yn ymwneud a chwblhau a darparu'r lon stad, llefydd parcio a phalmentydd.

Argymhellir fodd bynnag diwygio gosodiad y ffordd stad mymryn i ddarparu ffordd sy'n ymuno yn daclus gyda phen y stad bresennol. Mae'r cynllun draenio dŵr wyneb yn dangos ffordd stad 'ar gam' gyda'r ffordd bresennol. Mae angen sicrhau estyniad naturiol i'r stad yn hytrach nag cael cam yn ei rhediad.

Ail Ymateb:
Cynllun diwygiedig yn ymateb i'r materion a godwyd yn flaenorol.

Dŵr Cymru:

Ymateb Cyntaf:
Gwrthwynebu i'r bwriad ar sail agosrwydd y tai i'r garthffos gyhoeddus.

Ail Ymateb:

Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru yn ddiweddar am gais cynllunio C16/1406/18/LL a chodwyd gwrthwynebiad i'r bwriadau drwy ymatebiad ysgrifenedig ar 30 Tachwedd 2016 (Cyf: PLA0024360) oherwydd y byddai'r datblygiad newydd wedi'i leoli yn agos at garthffos gyhoeddus gyfun. Fodd bynnag, yng nghyswllt y cais diweddaraf hwn am sylwadau, rydym yn cydnabod derbyn cynllun bloc arfaethedig (Dyluniad Rhif 303/C2.1c) sydd yn adnabod y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar isafswm o dair medr o'r garthffos

gyhoeddus gyfun, ac felly rydym yn tynnu'n gwrthwynebiad yn ôl ar y sail hwn.

Er gwaethaf hyn, mae'r ymgynghoriadau diweddaraf hefyd yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol ar ffurf Adroddiad Mandyllu a Chynllun Draenio (Dyluniad Rhif 16261) sydd yn cynnig arllwysiad o ddŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus gyfun. Tra bo'r Adroddiad Mandyllu yn cynnwys asesiad ar y posibilrwydd o waredu dŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy, mae'n methu dangos bod pob dewis arall ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi ei archwilio a'i ddisbyddu. Gellid dod o hyd i ganllawiau pellach ar y dull y dylid ei gymryd yn Rhan H o'r Rheoliadau Adeiladu.

Felly, byddwn yn gofyn petaech chi'n debygol o roi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y **Nodiadau Cynghori ac Amodau** a ddarperir isod wedi'u cynnwys yn y caniatâd er mwyn sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac asedau Dŵr Cymru.

<u>Amodau</u>

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd cynllun draenio wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac mae'n cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir drwy ddulliau cynaliadwy. Wedi hynny, caiff y cynllun ei weithredu'n unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb na draenio tir gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.

Mae'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus, gyda'r safle bras wedi'i nodi ar y Cofnod Statudol Carthffos Cyhoeddus atodol. Bydd y safle'n cael ei leoli a'i nodi'n gywir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau, a pheidio ag ymgymryd ag unrhyw ddatblygiad gweithredol o fewn tair metr i'r naill ochr o ganol y garthffos gyhoeddus.

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 Rhestr Wirio. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Uned Dŵr ac Amgylchedd: O beth sydd wedi ei gyflwyno fel cais ac wrth edrych ar y wybodaeth sydd ar gael nid yw yn ymddangos fod y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar gwrs dŵr. Oherwydd hyn nid oes gan yr uned Dŵr ac Amgylchedd wrthwynebiad i'r datblygiad o'r safbwynt yma.

Fel yr Awdurdod Llifogydd Arweiniol mae'r uned hefyd yn

gorfod gwarchod buddiannau'r ardal gyfagos rhag dioddef effeithiau llifogydd o unrhyw ddatblygiad newydd. O'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno mae'n ymddangos mai bwriad yr ymgeisydd yw cysylltu holl ddŵr wyneb y bwriad i sustem garthffosiaeth Dŵr Cymru. Os bydd yr adran Gynllunio yn bwriadu caniatáu'r datblygiad mae yn hanfodol fod caniatâd ysgrifenedig Dŵr Cymru i'r cysylltiad yma fod ar gael cyn caniatáu unrhyw ddatblygiad ar y tir yma.
Os bydd manylion gwaredu dŵr wyneb y cais yn newid am unrhyw reswm mae yn angenrheidiol fod yr ymgeisydd yn cysylltu efo'r uned cyn cyflwyno cais diwygiedig i sicrhau fod y datblygiad yn dilyn canllawiau TAN 15.

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad - Angen amodau i sicrhau fod unrhyw waith clirio yn cael ei gwblhau tu allan i'r cyfnod nythu adar. Angen cyflwyno a gweithredu cynllun rheoli bioamrywiaeth. Angen gwaredu unrhyw rywogaethau ymledol ar y safle. Angen adroddiad coed.

Uned Strategol Tai: Cydnabod angen am dai fforddiadwy o'r maint yma yn yr ardal.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Tir yn anaddas ar gyfer ffosydd gerrig (soakaways).
- Problemau draenio tir ar y cae yma yn barod.
- Nid yw'r afon yn addas i waredu dŵr wyneb ychwanegol oherwydd mae'r afon yn gorlifo'n aml
- Mae'r carthffosydd lleol o dan bwysau yn barod a ddim yn addas ar gyfer mwy o ddefnydd.
- Nad yw sustem draenio'r briffordd yn addas ar gyfer mwy o ddŵr wyneb.
- Lonydd o gwmpas rhan yma o'r pentref yn gorlifo'n aml.
- Byddai caniatáu'r datblygiad yma yn creu cynsail i adeiladau mwy o dai ar y safle.
- Gormod o waith datblygu ym Methel a dim digon o ystyriaeth i'r amgylchedd.
- Risg amgylcheddol i'r cyhoedd yn deillio o'r bwriad.
- Cost ychwanegol i'r Cyngor a gwasanaethau cyhoeddus eraill.
- Groes i bolisi B23 gan na fydd y bwriad yn sicrhau preifatrwydd digonol i dai sy'n amgylchu'r safle.
- Byddai golau stryd ychwanegol yn groes i bolisi B34 trwy achosi llacharedd a chynyddu'r effaith weledol.
- Traffig ychwanegol yn achosi aflonyddwch a niwsans.
- Mwy o geir yn berygl a chroes i bolisi B33.
- Allan o gymeriad.
- Groes i ddefnydd hanesyddol y tir.
- Niwed amgylcheddol gan gerbydau ac effaith niweidiol ar y gymuned.

- Effaith niweidiol ar fioamrywiaeth a chynefinoedd.
- Datblygiad preswyl eisoes wedi ei wrthod ar apêl ar sail mynedfa anaddas ac effaith ar fwynderau.
- Cais yn groes i farn yr arolygydd cynllunio.
- Byddai'n datblygiad yn arwain at or-datblygiad.
- Lon mynedfa yn anaddas ar gyfer mwy o draffig.
- Angen datblygu safleoedd o fewn y ffin datblygu yn gyntaf.
- Safleoedd newydd wedi cael ei glustnodi yn y Cynllun Lleol ar gyfer mwy o dai.
- Angen mwy o dai 4 llofft yn hytrach na tai bychan.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle hwn wedi ei wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Bethel, fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG), ac o ganlyniad fe ddiffinnir y safle hwn fel un sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, fodd bynnag, mae'r safle yn ymylu gyda'r ffin datblygu. Fe nodai Polisi C1 mai "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".

5.2 Mewn rhai achosion mae'n bosib rhyddhau tir mewn lleoliadau ble na fyddai tai yn cael eu cefnogi fel arfer. Mae polisi CH7 yn caniatáu cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gweledig addas sy'n union ar ffin pentrefi neu ganolfannau. Mae ochor ddeheuol y safle yn ymylu'r ffin datblygu sydd ger stad Bron Gwynedd ac o'r agwedd yma, fe all y safle fod yn safle eithrio gweledig.

5.3 Mae polisi CH7 ond yn caniatáu datblygiadau am dai fforddiadwy yn unig lle mae'r angen wedi ei brofi. Derbyniwyd datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy gyda'r cais er mwyn profi'r angen am y tai. Hefyd derbyniwyd sylwadau gan Uned Strategol Tai y Cyngor yn cydnabod yr angen am y math yma o dai fforddiadwy yn yr ardal.

5.4 Mae polisi CH7 hefyd yn gofyn i ddatblygiadau o'r fath ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Mae'r bwriad yn golygu ehangu'r ffordd stad bresennol, gosod tai pâr bob ochor y lon a chreu lle troi. Ystyrir fod gosodiad y safle yn dilyn patrwm datblygu cyffredinol Bron Gwynedd ac yn gallu ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref heb greu patrwm datblygu tameidiog nac ymwthiad annerbyniol i gefn gwald. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn unol ag anghenion polisi CH7.

5.5 Mae'r datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yn cadarnhau fod dyluniad a gosodiad mewnol y tai yn cwrdd ag anghenion y llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) (Design Quality Requirements - DQR). Mae cwrdd y gofynion hyn yn golygu y bydd yr unedau yn gallu cael eu trosglwyddo i gymdeithas dai pe caniateir y datblygiad. Derbyniwyd copi o lythyr gan Grŵp Cynefin yn dangos bwriad i brynu'r tai. Er mwyn sicrhau fod yr unedau yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas dai bydd rhaid i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb 106. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi CH7 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer tai fforddiadwy.

5.6 Mae nifer o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu oherwydd bodolaeth safleoedd tu fewn i'r ffin datblygu sydd heb gael eu datblygu eto a hefyd y bydd y

Cynllun Datblygu Lleol yn darparu safleoedd newydd ar gyfer mwy o dai yn y pentref. Er hynny, nid yw polisi CH7 yn ei gwneud yn ofynnol i safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu fodloni'r angen yn y lle cyntaf a'r cyfan sydd ei angen o dan y polisi hwn yw bod angen lleol profedig am dai fforddiadwy ac ystyrir fod yr angen yma wedi cael ei brofi. Fodd bynnag, hyd yn oed pe byddai safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu yn cael eu datblygu, mae'r polisïau ond yn gofyn am gyfran o'r unedau i fod yn fforddiadwy ac felly mae'n annhebyg byddai'n cyfarch yr angen presennol am dai fforddiadwy a nodwyd gan yr Uned Strategol Tai.

5.7 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'Cynllun Datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.8 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol a'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan: *"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol..."*.

5.9 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol. Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan: *"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."*

5.10 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol a, gan i'r polisïau hyn fod yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, fe ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Hanes cynllunio perthnasol

5.11 Mae nifer fawr o'r gwrthwynebiadau yn cyfeirio at wrthodiadau blaenorol ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle yma a'r faith fod o hefyd wedi cael ei wrthod ar apêl. Mae hanes cynllunio yn gallu bod yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth asesu ceisiadau cynllunio o'r fath ond mae'r pwysau a ellir ei roi ar hyn yn dibynnu ar amgylchiadau penodol y cais a hefyd os oes unrhyw newidiadau materol eraill wedi bod e.e. oes newidiadau polisi wedi bod, maint a natur y cais ayb.

5.12 Roedd y cais a wrthodwyd ar apêl (3/18/384E) yn gais am ganiatâd amlinellol ar gyfer datblygu'r cae i gyd ar gyfer datblygiad preswyl. Roedd yr ystyriaethau polisi bryd hynny yn wahanol i'r rhai presennol ac nid oedd y polisïau yn rhyddhau tir tu allan i'r ffiniau datblygu i ddarparu tai fforddiadwy fel safleoedd eithrio gweledig ac nid oedd cyfiawnhad ar yr adeg i ryddhau tir ar gyfer datblygiad preswyl. Felly roedd rhan o'r gwrthodiad yn ymwneud a materion egwyddor ac fel sydd wedi ei esbonio uchod, ystyrir fod y datblygiad yma yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail polisïau'r

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a hefyd o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac nid oes felly cyfiawnhad i wrthwynebu i'r bwriad ar sail polisi.

5.13 Ar adeg y cais 3/18/384E roedd yn bosib cyflwyno cais heb lawer mwy o fanylion na chynllun lleoliad a llinell goch o amgylch y safle. Roedd safle'r cais yn cynnwys y cae i gyd ac felly roedd yn sylweddol mwy na'r cais dan sylw. Wrth ddarllen y ffeil hanesyddol roedd y cae i gyd yn gallu darparu rhwng 12 i 25 o dai, nifer sylweddol uwch na'r cais presennol. Roedd yr Arolygydd Cynllunio o'r farn nad oedd modd cael mynediad derbyniol i'r safle ac nad oedd traffig ychwanegol oddi ar Bron Gwynedd yn dderbyniol. Wedi trafod y materion yma gyda'r Uned Trafnidiaeth, cytunir nad yw lon Bron Gwynedd yn addas i wasanaethu stad o dai newydd. Er hynny, mae'r Uned o'r farn byddai'r cynnydd fyddai'n deillio o 3 neu 4 o dai ychwanegol ddim yn sylweddol ac yn gallu bod yn dderbyniol heb achosi niwed i ddiogelwch ffyrdd ond na fyddai cynnydd mwy na hynny yn dderbyniol yn seiliedig ar y sefyllfa bresennol.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.14 Mae polisïau B22, B23, B25 a B27 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, mwynderau gweledol a thirweddu. Mae Canllaw Dylunio Gwynedd hefyd yn cynnig arweiniad ar y materion hyn.

5.15 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bydd y tai o ddyluniad eithaf safonol. Byddai graddfa'r unedau yn eithaf cyson gyda thai Bron Gwynedd ac yn cadw at uchder arferol o 2 lawr. Dangosir bydd y gorffeniadau allanol o chwipio neu rendro, phaneli liw, ffenestri a chwteri plastig llwyd a thoeau llechi naturiol. Fe gytunir ar fanylion gorffeniadau terfynol trwy amod cynllunio er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad. Bydd hefyd angen amod i gytuno ar driniaethau ffin y safle a thirweddu meddal a chaled er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad yn ei gyfanrwydd. O ganlyniad a gydag amodau, ni ystyrir y bydd edrychiad y datblygiad yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal na'r strydlun ac ystyrir fod y bwriad yn unol â pholisïau B22, B23, B25 a B27 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 Mae Polisi B23 hefyd yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad ar sail effaith ar fwynderau. Wrth asesu gosodiad y tai newydd, lleoliad ffenestri a lleoliad tai cyfagos ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos o safbwynt materion megis cysgodi neu or-edrych ac mae'r bwriad felly'n dderbyniol o safbwynt yr agweddau o Bolisi B23 sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

5.17 Derbyniwyd sylwadau ar sail aflonyddwch yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae materion yn ymwneud a gweithredu caniatâd cynllunio fel arfer tu hwynt i ystyriaethau cynllunio. Er hynny cydnabyddi'r byddai cyfnod o aflonyddwch anarferol yn ystod y cyfnod adeiladu, ond nid yw hynny yn ei hun yn ddigonol i wrthod y cais. Ni ddylai'r system gynllunio ddyblygu rheolau eraill sy'n cael ei rheoli gan e.e. Cyfoeth Naturiol Cymru, Rheolaeth Adeiladu, Iechyd yr Amgylchedd, sydd yn eu lle i sicrhau diogelwch ac na fydd datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd. Er hynny ystyrir yn rhesymol i gyfyngu'r oriau adeiladu i oriau gwaith arferol.

5.18 Cydnabyddir byddai defnydd cerbydol ychwanegol o lon Bron Gwynedd yn cael effaith ychwanegol ar fwynderau trigolion ond ni ystyrir byddai'r effaith yn

anghydnaws a defnydd presennol y ffordd ac ni ystyrir byddai graddfa'r bwriad (sef 4 tŷ) yn cael effaith sylweddol niweidiol ar fwynderau preswyl sy'n deillio o'r symudiadau ychwanegol i'r fath raddfa byddai'n arwain at wrthod y cais o dan bolisi B23.

5.19 Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail fod y bwriad yn groes i bolisi B34 sy'n ymwneud a systemau golau oherwydd byddai'r bwriad yn achosi llacharedd a chynyddu effaith gweledol y pentref. Nid oes manylion am golau neu golau stryd wedi cyflwyno gyda'r cais. Mae'r bwriad yn golygu estyniad bychan i bentref presennol ac felly nid yw presenoldeb o golau stryd yn nodwedd anghydweddol. Er hynny pe byddai'r ymgeisydd eisiau codi golau stryd ystyrir yn rhesymol i osod amod i gytuno ar y math, lleoliad a nifer o golau er mwyn sicrhau na fydd yn niweidiol i fwynderau preswyl. Gydag amod ystyrir fod y cais yn unol â pholisi B34.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Mae polisi CH33 a CH36 yn berthnasol i agwedd hon o'r cais. Mae'r polisïau yn sicrhau diogelwch ar lonydd a strydoedd a darparu cyfleusterau parcio preifat. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ddarparu llecyn parcio o flaen pob tŷ a chreu man troi newydd ar ben y lon stad newydd. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig i sicrhau dau lecyn parcio i bob eiddo a hefyd asesiadau i'r palmentydd i sicrhau fod nhw yn ymuno gyda ffordd Bron Gwynedd mewn modd priodol. Er, nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad, derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau yn codi pryder am ddiogelwch ddefnyddwyr presennol ffordd Bron Gwynedd a'r faith nad yw'r lon yn addas ar gyfer mwy o ddefnydd cerbydol sydd yng nghyd fynd gyda barn yr Arolygydd Cynllunio pan wrthodwyd datblygiad preswyl ar y cae.

5.21 Fel y trafodwyd uchod ym mharagraffau 5.10 - 5.12 roedd y bwriad a wrthodwyd ar apêl yn sylweddol mwy na'r cais sydd dan sylw ac yn seiliedig ar y sefyllfa bresennol, cytunir gydag asesiad yr Arolygaeth Cynllunio, nad yw ffordd Bron Gwynedd yn addas i wasanaethu stad fawr o dai newydd. Er hynny, mae'r Uned Trafnidiaeth o'r farn byddai cynnydd bychan yn ddefnydd cerbydol Bron Gwynedd o ddim mwy na 4 o dai ddim yn sylweddol ac yn gallu bod yn dderbyniol heb achosi niwed i ddiogelwch.

5.22 Byddai'r man troi newydd yn ben y lon hefyd yn cynnig gwelliant i ddiogelwch y lon trwy ddarparu lle troi priodol sydd digon mawr ar gyfer loriau biniau i ffwrdd o'r tai a mynedfeydd cerbydol presennol. Ar hyn o bryd mae'r lle troi presennol o flaen dreif presennol ac mae ceir yn dueddol o barcio yn yr ardal yma hefyd sydd yn gallu achosi anawsterau i gerbydau droi mewn modd hwylus a ddiogel.

5.23 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau ond ystyrir fod y cais yn cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDUG sy'n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol.

Effaith ar Bioamrywiaeth

5.24 Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw sylwadau i'w cynnig yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol. Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cynnal asesiad o'r safle ac o'r farn fod y cae o werth bioamrywiaeth gymedrol oherwydd bod yna ddiffyg o rywogaethau sy'n gysylltiedig â phorfa frwynaidd. O'r safbwynt yna nid oedd gan yr Uned wrthwynebiad i'r bwriad. Er hynny, er mwyn lliniaru colled o'r borfa bydd angen cyflwyno a gweithredu cynllun rheoli bioamrywiaeth i wella safon bioamrywiaeth y cae a hefyd gosod amod i sicrhau fod unrhyw waith clirio o

lystyfiant yn cael eu cwblhau tu allan i'r cyfnod nythu adar. Mae'r Uned wedi gofyn am amod i waredu ffromlys chwarennog ond ystyrir y gellid sicrhau hyn trwy'r amod cynllun rheoli bioamrywiaeth ac nid oes angen dyblygu amodau.

5.25 Mae'r Uned hefyd wedi gofyn a oes wir angen am y man troi ar ben y lon stad er mwyn lleihau effaith y bwriad ar y borfa frwynaidd. Wrth roi ystyried llawn i'r holl wrthwynebiadau a sylwadau trafnidiaeth, ystyrir fod yr elfen yma o'r bwriad yn angenrheidiol er mwyn sicrhau diogelwch ffyrdd a derbynioldeb y cynllun yn ei gyfanrwydd ac yn yr achos yma yn gorbwyso sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth i leihau maint y safle datblygu.

5.26 Mae'r Uned hefyd wedi gofyn am arolwg coed oherwydd bodolaeth o goeden onnen ar gyrion y safle. Mae cwrtil un o'r tai newydd tua 18m i ffwrdd o'r goeden ac mae'r tŷ eu hun bellach eto. Oherwydd y pellter a'r faith nid oes bodolaeth o orchymyn diogelu coed, ni ystyrir yn angenrheidiol nac yn rhesymol i ofyn am adroddiad coed yn yr achos yma. Hefyd derbyniwyd pryderon am y gwrych rhwng y safle a rhif 8 Bron Gwynedd. Ystyrir byddai modd trwy osod amodau tirweddu i warchod unrhyw ffiniau naturiol sydd yn unol â pholisi B27.

5.27 Yn ei gyfanrwydd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol gydag amodau ac yn cyd-fynd a pholisi B20 a B27 y CDU.

Materion isadeiledd

5.28 Mae polisi B32, B29 a CH18 yn berthnasol i agwedd hon o'r cais. Mae'r polisïau yn ymwneud a llifogydd, rheoli dŵr wyneb a sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith i'r datblygiad. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau yn codi pryder am lifogydd, problemau dwr wyneb a hefyd problemau gyda'r brif garthffos.

5.29 Mae Nodyn Cyngor Technegol 15 sy'n ymwneud a llifogydd ac yn cydnabod ardaloedd sydd dan berygl o lifogydd. Wrth edrych ar y mapiau, nid yw'r safle o fewn parth llifogydd ac mae'r parth agosaf dros kilometr i ffwrdd o gwmpas yr afon Seiont. Nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail llifogydd ac o ganlyniad ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi B29 na NCT 15.

5.30 Fel arfer byddai modd i osod amodau i gytuno ar gynllun draenio tir ar ôl rhyddhau caniatâd cynllunio. Er hynny, oherwydd natur gorsiog y tir, y math o wrthwynebiadau a dderbyniwyd a'r cyngor gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd fel yr Awdurdod Llifogydd Arweiniol, ystyrir yn briodol i sicrhau fod yna modd o waredu dŵr budur a dŵr wyneb heb achosi niwed a phroblemau i'r amgylchedd lleol cyn rhoddi unrhyw ganiatâd cynllunio.

5.31 Nid oedd gan Dwr Cymru wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt gwaredu'r dŵr budr i'r briff carthffos. Yn unol â pholisi B32 ac anghenion Polisi Cynllunio Cymru mae ymgeiswyr angen ystyried defnyddio Systemau Draeniad Trefol Cynaliadwy (SDTCau) er mwyn gwaredu dŵr wyneb. Derbyniwyd adroddiad mandyllu yn dangos nad yw'r tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig na'r sustemau ymdreiddio eraill . Mae'r adroddiad hefyd yn cydnabod fod yna system dwr wyneb i ddwyrain y safle sy'n llifio i afon fechan i ogledd y safle. Er hynny mae'r adroddiad yn cyd fynd gyda'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ac yn cydnabod fod problemau gorlifo eisoes gyda'r afon ac na fydd yn addas ar gyfer mwy o ddŵr. Opsiwn arall oedd defnyddio system draenio ffyrdd ond nid oedd yr Adran Trafnidiaeth yn fodlon gyda hyn.

5.32 Mae’r ymgeisydd felly wedi gofyn am yr hawl i waredu’r dŵr wyneb i’r brif garthffos. Gan fod tystiolaeth yn dangos nid oes opsiwn arall ac mae Dŵr Cymru yn fodlon gydag amodau, nid oes reswm cynllunio dilys i wrthod y cais ar y sail yma. Er cydnabyddi’r pryderon am gapasiti y garthffos, nid oedd gan Dwr Cymru wrthwynebiad i’r bwriad ar sail capasiti ac felly ni ystyrir yn rhesymol i wrthod y cais ar sail hyn. Trwy waredu’r dŵr wyneb i’r brif garthffos, ni ystyrir bydd y bwriad cael effaith niweidiol ar eiddo lleol nac yn achosi cynnydd yn ddŵr wyneb gweddill y cae. Gan nad yw’r bwriad yn effeithio cwrs dwr, nid oedd gan Uned Draenio Tir y Cyngor wrthwynebiad i’r bwriad.

5.33 Credir, felly fod y bwriad yn unol â pholisi B32, B29 a CH18 a NCT 15.

6. Casgliadau:

6.1 Mae’r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i’r polisïau na’r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy’n datgan i’r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a chwblhau cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod y tai yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai ac i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 I ddirprwyo’r hawl i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 i sicrhau fod y tai yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai ac i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

- Amser
- Yn unol â chynlluniau
- Deunyddiau
- Tirweddu yn cynnwys triniaethau ffin
- Cynllun rheoli bioamrywiaeth
- Trafnidiaeth (cwblhau'r lon stad, llefydd parcio ayyb)
- Dwr Cymru
- Tynnu hawliau a ganiateir.
- Cynllun goleuo.
- Oriau gwaith adeiladu (8yb tan 6yh Llun i Wener, 8yb i 1yh ar Ddydd Sadwrn, dim gwaith adeiladu ar Ddydd Sul neu Ŵyl Banc)
- Cyflwyno lefelau tir fel y mae ac arfaethedig.