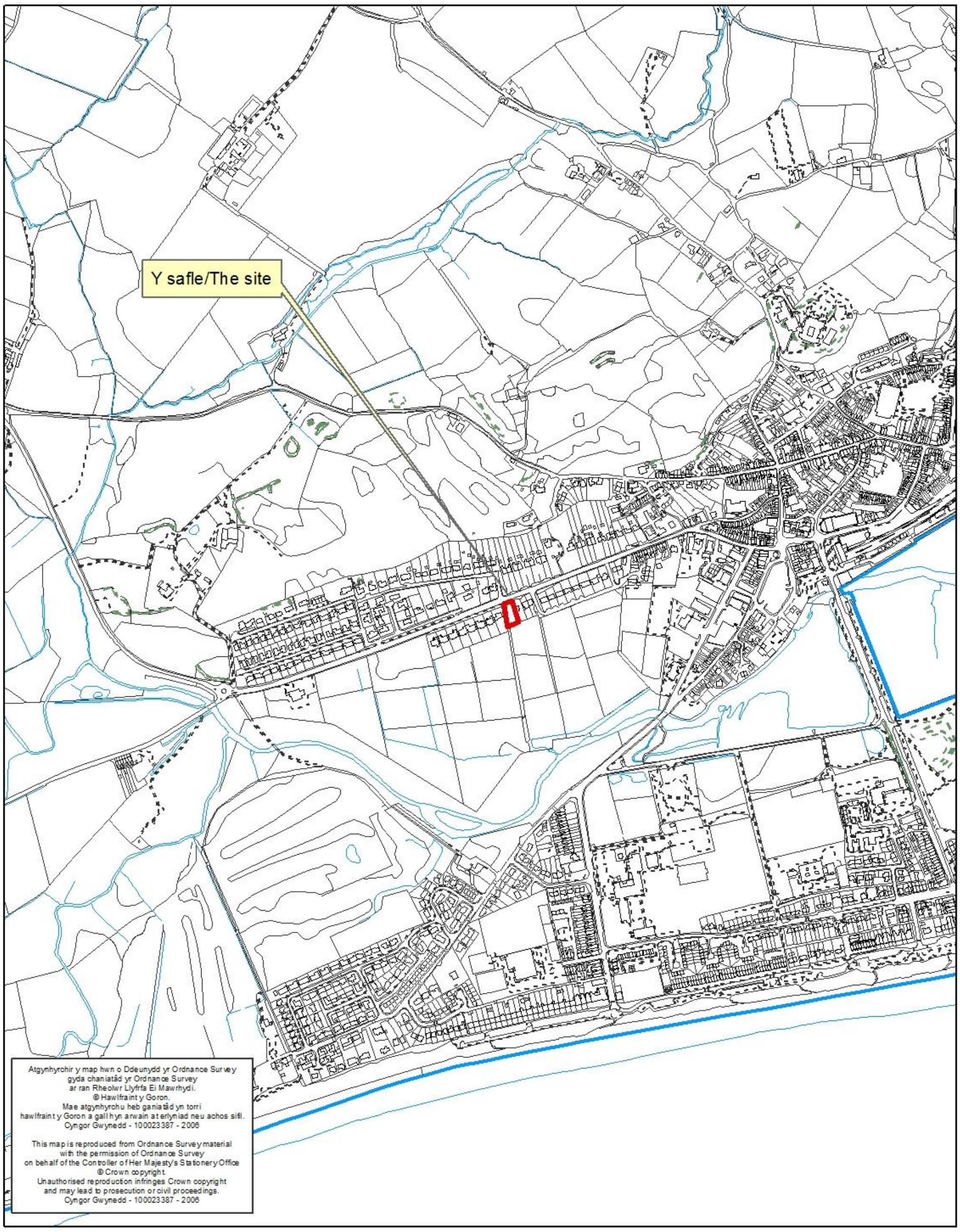
Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0282/45/LL

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



Cais Rhif: C15/0282/45/LL
Dyddiad Cofrestru: 19/03/2015
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Pwllheli
Ward: Gogledd Pwllheli North

Bwriad: ADEILADU TY ANNEDD GYDA MODURDY CYSYLLTIOL A FFURFIO MYNEDFA A LLEFYDD PARCIO A THROI YNGHYD A GWAITH CYSYLLTIOL
Lleoliad: VILLA FIORETTA, YR ALA, PWLLHELI, LL535BL

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu un tŷ annedd newydd gyda modurdy cysylltiol. Bwriedir hefyd fel rhan o'r datblygiad ffurfio mynedfa newydd i Ffordd Ala. Byddai ffos bresennol sy'n rhedeg drwy'r safle yn cael ei chau a byddai ffos newydd yn cael ei chreu oddeutu 5 medr yn agosach i ffin orllewinol y safle. Tŷ deulawr 4 ystafell wely a fwriedir ar gyfer y safle. Byddai'r tŷ yn mesur oddeutu 15 medr wrth 10 medr. Byddai'r tŷ yn mesur oddeutu 8 medr o uchel wrth edrych arno o'r blaen tra o'r cefn byddai'n mesur oddeutu 9.7 medr o uchel. Bwriedir cael balconi llawr daear yn mesur oddeutu 3 medr wrth 10.7 medr yn y cefn ac mae bwriad i osod sgrin preifatrwydd 1.7 medr o uchel ar yr ochr orllewinol. Byddai paneli solar yn cael eu gosod ar lethr deheuol yr eiddo. Bwriedir gorffen y to gyda llechi a gyda'r waliau allanol o rendr lliw llwydaidd ond gyda brics coch i'r plinth. Byddai'r ffenestri a drysau o alwminiwm llwyd / du.

1.2 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli. Yn bresennol mae'r safle yn ffurfio rhan o ardd Villa Fioretta ac mae modurdy wedi ei leoli ar ran o'r safle. Ceir mynediad i'r safle o ffordd ddosbarth 1. Mae'r safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1. Lleoli'r y safle mewn ardal breswyl gyda thai annedd i'w cael o amgylch y safle.

1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad ac Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 neu fwy o ohebiaeth yn groes i'r argymhelliad.

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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 mwynderau'r ardal leol.

POLISI 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.

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 C7 – ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH3 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

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, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygiad a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C04D/0583/45/AM - Adeiladu tŷ - Gwrthod 26 Hydref 2005. Gwrthodwyd y cais yn sgil y ffaith fod y safle wedi ei ddangos fel tir sydd mewn perygl gorlifo ac na dderbyniwyd manylion i leddfu pryderon Asiantaeth yr Amgylchedd (erbyn hyn Cyfoeth Naturiol Cymru) ynglŷn â gorlifiad posibl.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Sylwadau gwreiddiol yn datgan dim gwrthwynebiad ond y sylwadau yn sgil derbyn cynlluniau diwygiedig yn datgan fod yna gryn bryder am yr afonig fechan sydd wedi ei chau a cheisio ei ail gyfeirio. Mae'r Cyngor Tref wedi derbyn llythyr oddi wrth aelod o'r cyhoedd am hyn. Yr ydym yn deall fod y gwaith wedi dechrau felly mae angen rhoi sylw i'r afonig yma fel mater o frys.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Argymell darparu'r man parcio a throi o fewn y cwrtil a'r fynedfa i'r brifffordd yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
Dŵr Cymru:	Cynnig amodau safonol i'w rhoddi ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nodir fod adran draeniau Cyngor Gwynedd yn fodlon gyda'r bwriad i adlinio'r cwrs dŵr yn ddarostyngedig i gyflwyno cais am hyn. Nodi'r fodd bynnag fod y cynllun rhif S102 Rev E yn dangos y cwrs dŵr yn gadael y lleoliad mewn man gwahanol i'r presennol. Cynghorir fod hyn yn cael ei ddiwygio i osgoi aflonyddwch i dir cymdogol neu fel arall bydd gofyn am gytundeb rhwng y ddau barti. Nodi'r hefyd fod nifer o goed sylweddol wedi eu lleoli ar hyd safle adlinio'r cwrs dŵr a chynghorir yr ymgeisydd i gadarnhau os yw'r coed yma gyda Gorchymyn Gwarchod Coed neu os oes angen trwydded i'w torri. Mae'r rhain yn faterion y bydd adran draeniau Cyngor Gwynedd yn eu hystyried wrth benderfynu'r cais am ganiatâd i adlinio'r cwrs dŵr. Os penderfynir caniatáu'r cais cynllunio yna argymhellir fod amod yn cael ei roi ar y caniatâd yn nodi na ddylai'r lefel llawr gorffenedig fod yn is na 4.717mAOD. Roedd sylwadau gwreiddiol Cyfoeth Naturiol Cymru dyddiedig 13 Ebrill 2015 hefyd yn gofyn am roddi ystyriaeth i fioamrywiaeth.
Uned Bioamrywiaeth:	Disgwyl ymateb.
Ymgynghoriaeth Gwynedd:	Derbyniwyd cadarnhad fod y ffos sydd yn rhedeg trwy'r safle yn cael ei ystyried yn gwrs dŵr yn sgil y ffaith fod dŵr wedi ei ddarganfod yn y ffos ac na fyddai cais i gwlfertio neu lenwi mewn y ffos yn cael ei gefnogi oherwydd y risg cynyddol o lifogydd i'r ardal gyfagos. Yn ddiweddarach pan dderbyniwyd manylion o fwriad i adlinio'r cwrs dŵr datganwyd nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor i hyn ond y byddai angen ffurfioli'r mater drwy gael caniatad i adlinio'r cwrs dŵr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac fe ail-ymgynghorwyd ar y bwriad yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail:-

- Gosodiad y bwriad ei hun mewn perthynas gyda adeiladau gerllaw, gwagleoedd a golygfeydd yn amhriodol a digydymdeimlad i edrychiad a cymeriad yr amgylchedd leol.
- Effaith ar fwynderau gweledol yr ardal.
- Maint, dyfnder, lled, uchder a crynswth y tŷ arfaethedig yn debygol o gael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.
- Gor-ddatblygiad.
- Effaith gormesol gweledol ar eiddo cyfagos.
- Effaith cysgodi a cholli golau oherwydd agosatrwydd y datblygiad newydd.
- Materion gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Pryder am leoliad y fynedfa gyferbyn fwy na heb gyffordd bresennol ac y byddai hynny yn achosi materion diogelwch.
- Pryder for llawer o goed wedi eu torri yn bennaf ar ffin orllewinol y safle.
- Symud y cwrs dŵr yn agosach i'r ffin yn golygu y bydd angen torri gweddill y coed a hyn yn cael gwared o hynny o breifatrwydd sydd yn weddill.
- Pryderon yn ymwneud â materion llifogydd ar y safle a hefyd y posibilrwydd o gynnydd yn y potensial o lifogydd i diroedd cyfagos yn sgil y gwaith adeiladu.
- Cwestiynu cynnwys yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- Pryderon yn ymwneud gyda'r cwrs dŵr sy'n rhedeg trwy'r safle.
- Anghytuno gyda'r canlyniad nad ydy'r cwrs dŵr yn cynnwys unrhyw arllwysiad o'r briffordd na'r tir gyferbyn gan fod cymdogion wedi gweld dŵr yn rhedeg trwyddo ar sawl achlysur.
- Dim adroddiad bywyd gwyllt wedi ei dderbyn.
- Dim cyfeiriad at y Llysiau'r Dial sy'n tyfu o amgylch y safle.
- Rhoi rhagor o bwysau ar garthffosiaeth a chyflenwad dŵr.
- Cais blaenorol wedi ei wrthod yn 2004.
- Os yw'r cais yn cael ei ganiatáu angen sicrhau fod yna amod i reoli oriau gweithio ar y safle yn arbennig ar benwythnosau a hefyd sut mae traffig adeiladu yn cael mynediad i ac o'r safle heb achosi perygl ac anghyfleustod i gymdogion.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle'n gorwedd o fewn ffin ddatblygu'r dref ond nid oes unrhyw ran o'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDUG. Datgan Polisi CH3 CDUG y caniateir cynigion i adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. Ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi CH3 CDUG.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.2 Yn bresennol mae'r safle yn cynnwys modurdy ac yn ffurfio rhan o ardd Villa Fioretta. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu un tŷ deulawr ar y safle. Oherwydd bod y tir yn codi o de'r safle tua'r gogledd byddai'r tŷ arfaethedig yn ymddangos yn uwch o'r ochr cefn na'r blaen sy'n wynebu Ffordd Ala. Byddai hyn yn ymdebygu i'r sefyllfa bresennol gyda Villa Fioretta a byddai lefel gorffenedig llawr yr eiddo arfaethedig fel Villa Fioretta. Mae'r eiddo hwnnw fel y tai eraill tua'r dwyrain o'r safle yn dŷ deulawr ac mae'r eiddo agosaf i'r safle tua'r gorllewin o'r safle hefyd yn dŷ deulawr. Byddai uchder yr eiddo arfaethedig yn gyffelyb i uchder brig to Villa Fioretta ac mae hyn wedi ei ddangos ar gynllun croestoriad a dderbyniwyd fel rhan o'r cais. Byddai'r eiddo arfaethedig yn cymryd fwy na heb led y llain ar gyfer yr adeilad ei hun ond nid yw hyn allan o gymeriad gyda'r patrwm datblygu cyffredinol a geir gerllaw'r safle. Er y byddai yn cymryd lled y llain byddai digon o dir yn parhau o amgylch yr eiddo i'w ddefnyddio ar gyfer lle parcio a throi a hefyd fel tir mwynderol cysylltiedig i'r eiddo. Byddai digon o dir cyffelyb hefyd yn parhau ar gyfer eiddo Villa Fioretta. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle. Ystyrir hefyd fod yr eiddo o ran ei raddfa a'i faint yn cyd-fynd gyda thai cyfagos. Hefyd, ac eithrio elfen wydr o lefel daear i'r bargod ar yr edrychiad blaen, mae'r eiddo arfaethedig yn un gymharol draddodiadol ei ddyluniad. Byddai'r tŷ arfaethedig hefyd yn cael ei dorri fyny gyda rhan deulawr gromen i'r ochr orllewinol ble byddai modurdy wedi ei leoli ar y llawr daear. Byddai hefyd ddarn croes i flaen yr eiddo tua'r ochr ddwyreiniol. Ni ystyrir felly fod ei swmp a'i grynswth yn anaddas ar gyfer y lleoliad ac ni ystyrir y byddai'n sefyll allan o ran ei faint o'i gymharu gyda'r tai cyfagos. Byddai'r eiddo arfaethedig hefyd wedi ei leoli mewn llinell gyda'r eiddo i'r gorllewin a'r dwyrain ac yn dilyn yr un math o batrwm datblygiad ac a geir yn y rhan yma o Bwllheli ar ochr ddeheuol Ffordd Ala. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac ystyrir fod ffurf a chymeriad y datblygiad yn cyd-fynd a phatrwm datblygiad y drefwedd o'i gwmpas.

5.3 Mae'n debygol fod pobl oddi amgylch wedi arfer gyda chael llecyn gwyrdd, sy'n ffurfio rhan o ardd, ar y safle ac y byddai cael adeilad newydd ar y safle yn amharu ar yr hyn byddent yn ei weld wrth edrych ar y safle yn dilyn adeiladu. O'r sylwadau a dderbyniwyd, ac o'r hyn welwyd ar y safle, mae nifer o goed wedi eu torri cyn i'r cais presennol gael ei gyflwyno ac mae hyn hefyd wedi newid cymeriad y safle i'r hyn ydoedd yn flaenorol gan ei wneud yn fwy agored ei naws a gresynir fod coed wedi eu torri cyn i'r cais gael ei gyflwyno. Er hynny, o safbwynt cynllunio, nid oedd Gorchymyn Gwarchod Coed arnynt ac nid oeddynt wedi eu lleoli o fewn Ardal Cadwraeth ac felly nid oedd angen caniatad yr uned cynllunio i'w torri. Er bod coed wedi eu torri, ni ystyrir y byddai adeiladu ar y safle yn amharu ar unrhyw olygfeydd amlwg sydd gan y cyhoedd i mewn i, allan o, neu ar draws y dref. Fodd bynnag, yn sgil y ffaith fod coed wedi cael eu torri, ystyrir y byddai'n rhesymol os caniateir y cais i roddi amod tirlunio ar y caniatad er ceisio digolledu am y coed sydd eisoes

wedi eu torri. Ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn dderbyniol o safbwynt Polisi B22 CDUG.

5.4 Byddai to llechi i'r bwriad a'r waliau allanol yn rendr llwydaidd yn bennaf ond gyda phlinth o fric coch. Ystyrir y byddai to llechi a rendr o liw llwyd yn dderbyniol. Fodd bynnag, nid yw bricsen goch yn nodweddiadol o'r ardal ac felly os caniateir y cais byddai gofyn sicrhau fod bricsen o liw addas yn cael ei defnyddio ar gyfer y plinth. Byddai'n bosibl rhoddi amod ar unrhyw ganiatâd i sicrhau fod y deunyddiau yn cael eu cytuno ymlaen llaw. Os gwneir hyn ystyrir y byddai'n bosibl cael deunyddiau addas i gydymffurfio gyda Pholisi B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Byddai eiddo Villa Fioretta, sef eiddo'r ymgeisydd, wedi ei leoli tua'r dwyrain o'r safle ac mae tŷ annedd sydd tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd wedi ei leoli tua'r gorllewin o'r safle. Byddai'r tŷ arfaethedig wedi ei leoli oddeutu 2.5 medr o ffin orllewinol y safle a byddai fwy na heb mewn llinell gyda'r ddau eiddo naill ochr. Byddai'r rhan orllewinol y tŷ yn is o ran uchder na prif ran yr eiddo arfaethedig a byddai oddeutu 10 medr o ochr gorllewinol yr eiddo arfaethedig i ochr eiddo 43 Ffordd Ala. O ystyried mai tŷ annedd deulawr a fwriedir a bod hwn yn safle mewnlenwi rhwng dau eiddo presennol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad gormesol i'r eiddo cyfagos. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn debygol o arwain at golli golau sylweddol yn arbennig felly o weld y cynlluniau gafodd eu cymeradwyo ar gyfer 43 Ffordd Ala ble mae'r ffenestri talcen yn rhai eilaidd i'r ystafelloedd gyda'r prif ffenestri yn wynebu'r blaen neu'r cefn. Fel y nodwyd felly ceir rhai ffenestri yn nhalcen 43 Ffordd Ala yn wynebu'r safle. Fodd bynnag, nid oes ffenestri yn nhalcen gorllewinol yr eiddo arfaethedig a fyddai'n creu gor-edrych neu golli preifatrwydd uniongyrchol rhwng ystafelloedd. Mae'r eiddo arfaethedig yn cynnwys balconi yng nghefn yr eiddo. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig mae sgrin afloyw 1.7 medr wedi ei gynnwys ar ochr orllewinol y balconi er osgoi gor-edrych uniongyrchol o'r balconi i ardd 43 Ffordd Ala. Er bod yr eiddo tua'r dwyrain ym mherchnogaeth yr ymgeisydd rhaid hefyd rhoddi ystyriaeth i fwynderau'r eiddo hwnnw i'r dyfodol. Er bod bwriad i osod ffens bren 1.6 medr o uchel rhwng y tŷ arfaethedig ac eiddo Villa Fioretta mae'r cynllun edrychiadau yn dangos na fyddai honno oherwydd lefelau tir yn osgoi gor-edrych uniongyrchol o'r balconi i ardd a balconi presennol Villa Fioretta. Felly, fel sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau ar gyfer ochr orllewinol y balconi ystyrir ei bod hefyd yn rhesymol gosod sgrin afloyw 1.7 medr o uchel i ochr ddwyreiniol y balconi hefyd a gellir cynnwys amod i sicrhau hyn.

5.6 Sylweddolir pryderon deiliaid eiddo 43 Ffordd Ala o ran gor-edrych a cholli preifatrwydd ac mae'n debygol fod y ffaith i nifer sylweddol o goed oedd ar y ffin rhwng eu heiddo hwy a safle'r cais gael eu torri yn lled ddiweddar newid yr amgylchiadau presennol o ran preifatrwydd a gor-edrych gan wneud y tir rhwng y ddau eiddo presennol yn llawer mwy agored. Fodd bynnag, o ran y cais dan sylw ystyrir gan nad oes ffenestri yn y talcen a trwy osod sgriniau ar y ddwy ochr byddai hynny yn osgoi gor-edrych uniongyrchol a sicrhau mai sefyllfa gyffelyb i eiddo presennol yn Ffordd Ala fyddai'n bodoli gyda'r balconi a'r ffenestri cefn yn edrych allan dros ardd gefn yr eiddo arfaethedig. Ystyrir felly fod y bwriad yn sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddeiliaid eiddo cyfagos ac yn dderbyniol o ran maen prawf 1 Polisi B23. Mae'r cynllun safle arfaethedig hefyd yn nodi fod rhai coed i aros ar y ffin orllewinol ac fel y crybwyllwyd yn flaenorol ystyrir y byddai'n rhesymol rhoddi amod tirlunio i geisio digolledu am y coed sydd wedi eu torri.

5.7 Fel sydd wedi ei egluro wrth asesu'r dyluniad a mwynderau gweledol ni ystyrir fod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle ac felly ei fod yn dderbyniol o ran maenprawf 2 o Bolisi B23.

5.8 Ni ystyrir y byddai'r bwriad i adeiladu un tŷ annedd yn achosi cynnydd sylweddol mewn traffig ac yn sicr ddim i'r graddau ble y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Sylweddolir fod pryderon hefyd wedi eu lleisio am y traffig yn ystod cyfnod adeiladu. Fodd bynnag, o ystyried mai un tŷ yw'r bwriad ni ystyrir ei bod yn angenrheidiol gosod unrhyw amodau o ran cytuno dull mynediad i ac o'r safle yn ystod cyfnod adeiladu gan mai o Ffordd Ala fyddai'r unig fodd o gael mynediad i'r safle. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maenprawf 3 Polisi B23.

5.9 Nid oes pryderon ychwaith o ran y byddai'r bwriad yn creu cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol fel y nodir yn maenprawf 4 o Bolisi B23.

5.10 Ystyrir fod y dyluniad hefyd yn dderbyniol o ran maenprawf 5 o Bolisi B23 a bod y bwriad yn cynnig mynediad i ddefnyddwyr posibl gan gynnwys pobl anabl.

5.11 Ystyrir felly yn sgil yr uchod na fyddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi B23 CDUG.

5.12 Mae gwrthwynebydd hefyd wedi lleisio pryder am yr oriau gweithio ar y safle pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu ac wedi gofyn a fyddai'n bosibl rhoddi amod i reoli'r oriau. Ystyrir y byddai'n rhesymol rhoddi amod i reoli'r oriau adeiladu ar y safle er diogelu mwynderau'r trigolion cyfagos yn ystod y cyfnod yma. Ystyrir y byddai oriau 08.00 - 18.00 Llun i Gwener, 08.00 i 13.00 ar Ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl Banc yn rhesymol i ddiogelu'r mwynderau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Fel rhan o'r bwriad bwriedir creu mynedfa gerbydol newydd i wasanaethu'r eiddo. Byddai'r fynedfa yma yn agor allan i Ffordd Ala a byddai wedi ei leoli bron iawn gyferbyn cyffordd bresennol. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad. Nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymell fod y llefydd parcio a throi a'r fynedfa yn cael eu hadeiladu yn unol gyda'r cynllun a gyflwynwyd. Ni ystyrir felly fod oblygiadau o ran diogelwch ffyrdd yn codi o'r bwriad a gellir lleoli llefydd parcio a throi o fewn y cwrtil. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion Polisi CH33 a CH36 CDUG.

Materion llifogydd

5.14 Gorwedd y safle o fewn parth llifogydd C1 fel sydd wedi ei nodi ar y mapiau llifogydd sy'n gysylltiedig gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd (NCT 15). Gwelir o'r hanes cynllunio fod y cais blaenorol ar y safle sef cais C04D/0583/45/LL wedi cael ei wrthod ar sail llifogydd a'r diffyg gwybodaeth oedd wedi ei gyflwyno ar y cais hwnnw, yn benodol diffyg asesiad canlyniadau llifogydd.

5.15 Fel rhan o'r cais presennol mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi ei gyflwyno. Mae'r asesiad canlyniadau llifogydd hwnnw wedi ei ddiwygio ers i'r cais gael ei gyflwyno a hynny yn sgil materion a godwyd am y cwrs dŵr sy'n rhedeg trwy'r safle. Roedd y bwriad yn wreiddiol yn bwriadu gwneud i ffwrdd gyda'r cwrs dŵr yn ei gyfanrwydd ac roedd yr asesiad canlyniadau llifogydd gwreiddiol yn cyfeirio at y ffaith nad oedd y cwrs dŵr yma bellach yn weithredol. Yn dilyn gwneud ymholiadau

gydag Uned Ymgynghoriaeth Gwynedd cafwyd cadarnhad fod y ffos yn sgil y ffaith fod dŵr yn parhau ynddo yn disgyn o fewn diffiniad o gwrs dŵr ac felly na fyddai bwriad i'w gwlfertio neu ei lenwi mewn yn cael ei gefnogi o dan y Ddeddf Draeniad Tir oherwydd y risg cynyddol o lifogi i'r ardal oddi amgylch.

5.16 Yn sgil yr uchod, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ac asesiad canlyniadau llifogydd diwygiedig oedd yn dangos bwriad i adlinio'r cwrs dŵr oddeutu 5 medr ymhellach draw tuag at ffin orllewinol y safle. Roedd bwriad yn wreiddiol i'r cwrs dŵr adael y safle mewn man gwahanol a lleisiodd Cyfoeth Naturiol Cymru bryder am hyn. Bellach fodd bynnag mae bwriad i'r cwrs dŵr newydd ymuno gyda'r cwrs dŵr presennol tua de'r safle fel ei fod yn gadael y safle yn yr un lleoliad. Mae Uned Ymgynghoriaeth Gwynedd wedi datgan nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i adlinio'r cwrs dŵr ond y byddai angen ffurfioli hynny trwy wneud cais. Deallir fod cais ffurfiol i adlinio'r cwrs dŵr wedi ei gyflwyno i Uned Ymghynghoriaeth Gwynedd a hefyd fod gwaith yn gysylltiedig gydag ail-leoli'r cwrs dŵr wedi dechrau ar y safle.

5.17 Yn sgil bwriad i adlinio'r cwrs dŵr nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r bwriad. Fodd bynnag, byddai angen amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio bod lefel llawr gorffenedig yr adeilad ddim is na 4.717mAOD. Byddai'n bosibl rhoddi amod o'r fath ar y caniatad ac mae'r cynlluniau croestoriad a dderbyniwyd fel rhan o'r cais hefyd wedi nodi fod lefel gorffenedig llawr yn 4.717 ac felly ni fyddai newid i uchder y bwriad yn sgil yr amod mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ei awgrymu. Byddai'r lefel yma hefyd yn cyd-fynd gyda lefel llawr gorffenedig Villa Fioretta.

5.18 Felly, yn wahanol i'r cais blaenorol gafodd ei wrthod mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi ei baratoi ac nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail llifogydd yn dilyn derbyn yr asesiad yma.

5.19 Mae polisi B29 o'r CDU ynghyd â NCT 15 yn rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A neu barth B oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad. Yn yr achos yma, mae'r datblygiad wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1, ac mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno ac wedi ei asesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac maent bellach wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r bwriad os cynhwysir yr amod am lefel llawr gorffenedig fel y maent wedi awgrymu ar unrhyw ganiatâd.

5.20 Mae datblygiad preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed o fewn NCT 15 ac felly ni ddylid caniatáu datblygiad o'r math yma o fewn ardal parth C1 oni bai ei fod yn cydymffurfio â'r meini prawf penodol o fewn polisi B29 a NCT 15. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ffurfio rhan o strategaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ei leoliad tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Drefol ac y bydd yn cynnal yr anheddiad drwy ddarparu uned breswyl ychwanegol. Byddai'r bwriad hefyd wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen gan fod diffiniad Polisi Cynllunio Cymru o dir a ddatblygwyd o'r blaen hefyd yn cynnwys cwrtil ac mae'r safle yma yn ffurfio rhan o gwrtil Villa Fioretta. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly wedi ei fodloni ei fod yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Felly yn sgil yr uchod a gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd yn fodlon gyda'r bwriad ystyrir ei fod yn cydymffurfio â gofynion polisi B29 o GDUG a TAN15.

Materion bioamrywiaeth

5.21 Mae llawer o goed wedi eu torri ar y safle cyn i'r cais gael ei gyflwyno ond mae rhai coed a gwrychoedd yn parhau ar y safle. Yn sgil hyn awgrymodd Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu sylwadau gwreiddiol y byddai gofyn rhoddi ystyriaeth i fioamrywiaeth fel rhan o'r cais. Yn sgil hyn a'r ffaith i wrthwynebydd gyfeirio fod llysiau'r dial o amgylch y safle ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth a disgwylir eu hymateb cyn dyddiad y Pwyllgor.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.22 Mae'r ymateb i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus eisoes wedi ei nodi fel rhan o'r adroddiad hwn. Rhoddwyd ystyriaeth deilwng i'r sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd o ganlyniad i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus fel rhan o'r asesiad hwn ac ni ystyrir fod unrhyw faterion sy'n gorbwyso'r materion polisi perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw un o'r polisïau perthnasol na chyngor cenedlaethol a nodir gan na ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos, nac ychwaith yn debygol o arwain at effaith llifogydd annerbyniol na chael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Disgwylir ymateb yr Uned Bioamrywiaeth o ran effaith y bwriad ar fioamrywiaeth ar y safle.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol ar y cais gan yr Uned Bioamrywiaeth ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau diwygiedig dderbyniwyd 24 Gorffennaf 2015.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno gorffeniad waliau allanol.
5. Sgrin preifatrwydd 1.7 medr o uchel i'w osod ar ochr orllewinol a dwyreiniol y balconi ar bob adeg.
6. Dim gosod ffenestri ychwanegol i'r rhai ddangosir ar y cynlluniau.
7. Tirlunio.
8. Lefel llawr gorffenedig i fod ddim is na 4.717mAOD.
9. Y llefydd parcio a throi i fod yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
10. Amodau Dŵr Cymru ynglŷn â draeniad dŵr wyneb, dŵr budr a draeniad tir.
11. Oriau adeiladu i'w gyfyngu i 08.00 - 18.00 Llun i Gwener, 08.00 - 13.00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl Banc oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Nodyn – Angen ail leoli'r cwrs dŵr cyn i weddill y datblygiad gychwyn.