

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C16/0367/18/LL

Dyddiad 06/04/2016

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

Bwriad: Cais llawn i godi 12 ty ynghyd a chreu mynedfa a lon stad

Lleoliad: Tir ger Capel Maes y Dref, Clwt y Bont, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL553DG

**Crynodeb o'r GWRTHOD
Argymhelliad:**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Fe gofir i'r cais hwn ar gyfer codi 12 tŷ gael ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 13.03.17 ar sail bod yr aelodau angen mwy o wybodaeth yn ymwneud â (i) cyflwyno manylion manwl o'r system ddraenio ar gyfer y safle gan ystyried fod yr ardal gyfagos ynghyd â safle'r cais yn agored i lifogydd yn ystod tywydd garw a (ii) manylion pellach yn ymwneud â pham na ellir cynnwys llecyn chwarae o fewn safle'r cais ar gyfer darpar ddeiliaid y tai arfaethedig? Mae'r wybodaeth parthed y cynllun draenio eisoes wedi ei dderbyn ond nid oes gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn gan asiant yr ymgeisydd yn cyfiawnhau pam na ellir cynnwys llecyn chwarae fel rhan o'r cais cynllunio.
- 1.2 Er mwyn atgoffa'r Aelodau cais llawn yw hwn ar gyfer codi 12 tŷ ar lecyn o dir sydd wedi ei leoli i'r de-orllewin o bentref Deiniolen ac sydd, erbyn hyn, wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf, 2017 - CDLL) ynghyd â chreu mynedfa newydd oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Bydd y bwriad hefyd yn golygu creu mynediad i gerddwyr ar hyd ffin ddwyreiniol y safle sy'n cysylltu gyda llwybr cyhoeddus rhif 102 Llanddeiniolen ynghyd â diogelu'r ffoes sy'n rhedeg cyfochrog â ffin ddeheuol y safle. Lleolir y safle o fewn ardal wedi ei chynnwys yn y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru.
- 1.3 Maint y safle yw 0.4 ha (gan olygu dwysedd o 34 tŷ i bob hectar yn y cyswllt hwn) ac i'r gogledd lleolir tir amaethyddol, i'r dwyrain ceir anheddau preswyl a llwybr cyhoeddus rhif 102 Llanddeiniolen, i'r de ceir y ffordd sirol dosbarth III gydag anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir annedd breswyl (sydd wedi disodli'r cyn-gapel oedd ar y safle - Capel Maes y Dref). Mae'r safle'n bresennol yn cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol (tir pori) gyda llethr tua'r de ble lleolir cwrs dwr/ ffoes agored.
- 1.4 Mae'r cais yn golygu codi 4 tŷ 3-llofft (tai fforddiadwy), 4 tŷ 2-lofft (farchnad agored) ynghyd â 4 tŷ 3-llofft (farchnad agored). Mae'r cymysg yma o dai wedi ei selio ar wybodaeth a gasglwyd gan Dîm Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau'r angen sylweddol am dai 2-3 llofft o fewn y gymuned leol ac mae cynnig y math yma o dai yn gyfystyr a darparu tai cychwynnol i deuluoedd lleol. Mae cynllun y stad ar ffurf *cul-de-sac* gydag ardal mwynder preifat yn perthyn i bob tŷ a manau parcio oddi ar ffordd y stad. Mae dyluniad y tai yn wahanol er mwyn creu amrywiaeth gweledol ond bydd y deunyddiau allanol yn gyson drwy'r stad gyda llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio'r waliau ynghyd â ffenestri a drysau UPV-c gwyn.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ynghyd â gwybodaeth yn ymwneud â llecynnau agored o werth adloniadol a chyfraniad addysgol (gan gynnwys asesiad hyfywdra ariannol ar gyfer y safle arbennig hwn).

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.2 Mae'r ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r egwyddor datblygu gynaliadwy, fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf, 2017 - CDLL):-**

Polisi PS1 - Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – Darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 - Safonau parcio.

Polisi TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 – Ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - Meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - Dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – Dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – Rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – Cadwraeth dwr.

Polisi TAI3 – Tai mewn pentrefi gwasanaeth.

Polisi TAI16 – Safleoedd eithrio.

Polisi AMG5 - Cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai fforddiadwy (2006).

NCT6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT 12 Dylunio (2016).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif 3/18/304 - datblygiad diwydiannol (peirianeg ysgafn) wedi ei dynnu'n ôl yn Hydref, 1978.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail fod y cais yn ddiangen gan ystyried bod tai tebyg yn parhau i fod ar werth yn y pentref.

Uned Drafnidiaeth: Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig parthed dyluniad y brif fynedfa i'r safle a chadw'r ffoes sy'n rhedeg cyfochrog â ffin ddeheuol y safle yn agored nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn â'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Uned Bioamrywiaeth: Ni ddylai'r cwrs dŵr gael ei gau mewn cwlferd a bydd angen cynnwys amod pe caniateir y cais i'r datblygwr gyflwyno datganiad dull yn egluro pa fesurau a gaiff eu cymryd i sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd yn cael ei olchi i'r cwrs dwr yn ystod y gwaith adeiladu.

Uned Strategol Tai: Mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail bod angen am dai fforddiadwy (tai 2 a 3 ystafell wely) yn yr ardal ac mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a gan yr Uned hon yn cadarnhau'r elfen yma o'r cais cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Daw CNC i'r casgliad ni fydd y bwriad yn ei ffurf gyfredol yn debygol o gael effaith andwyol ar ddŵr hwyneb nag ar y dirwedd hanesyddol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun rheoli dŵr ar gyfer y safle.

Dŵr Cymru: Amod ynglŷn â chyflwyno cynllun draenio ar gyfer y safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Rheoli Risg
Llifogydd ac Erydiad
Arfordirol:

Ymateb safonol parthed yr angen i ddiogelu'r cwrs dŵr
sy'n rhedeg drwy'r safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o llythyrau a deiseb gan gymdogion lleol yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r bwriad yn parchu'r isadeiledd lleol, natur a phatrwm pwysigrwydd hanesyddol yr ardal ar sail graddfa'r tai.
- Bwriad allan o gymeriad gyda'r ardal.
- Nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig yma ac ar safleoedd eraill yn isel o gymharu â'r angen lleol amdanynt.
- Nifer o eiddo ar werth eisoes yn yr ardal sydd heb gael eu gwerthu ac nid oes angen, felly, am y fath gais. Y gwir angen yn Neiniolen yw ar gyfer tai i'r henoed a thai cymdeithasol.
- Buasai caniatáu'r bwriad yn golygu cynnydd sylweddol o drafndiaeth yn defnyddio'r ffyrdd lleol sydd yn is-safonol oherwydd eu cyflwr a diffyg palmentydd.
- Mae nifer o dai yng Nghlwt y Bont a Deiniolen wedi profi llifogydd yn y gorffennol ac mae pryder am fwy o lifogydd yn parhau pe caniateir y cais hwn.
- Buasai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn a phrysurdeb.
- Byddai rhai o'r tai arfaethedig yn effeithio ar breifatrwydd annedd cyfagos ar sail gor-edrych ac yn groes i ofynion Deddf Hawliau Dynol.

Yn dilyn ail-hysbysebu'r cais o ganlyniad i dderbyn cynlluniau diwygiedig cyflwynwyd gwrthwynebiadau eraill ar sail:-

- Pryder yn parhau parthed risg llifogydd gyda'r ardal o amgylch y safle mewn perygl cyson o lifogi. Mae'r Cyngor eisoes yn ymwybodol o ddifrifoldeb y sefyllfa yma ac na all y cwlwert ymdopi gydag ychwaneg o ddŵr. Datrysiaid i'r broblem yw gosod draen drwy'r safle dan sylw.
- Ni does cyfiawnhad ar gyfer caniatáu 12 tŷ newydd yn Neiniolen gan fod ceisiadau eraill eisoes wedi eu caniatáu ar gyfer tai ger Rhiw Goch a chyferbyn a Rhesdai Fictoria ynghyd ag 8 tŷ ger yr ysgol gynradd.
- Anodd credo buasai'r ysgol gynradd yn gallu ymdopi gyda nifer sylweddol yn niferoedd plant a fyddai'n mynychu'r ysgol.
- Mae cynnwys y llythyrau gwrthwynebu gwreiddiol hefyd yn berthnasol i'r cais diwygiedig hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig i'w ystyried yng nghyd-destun y cais hwn.
- 5.2 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio nôl yn Ebrill y cynllun datblygu mabwysiedig oedd Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a'r bryd hynny lleolwyd y safle oddi fewn i'r ffin datblygu yn ogystal â bod wedi ei ddynodi ar gyfer tai. Fodd bynnag, oherwydd y cyfnod amser a gymerwyd i baratoi ac i gyflwyno'r cynllun draenio manwl i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol disodlwyd y cynllun blaenorol yng Ngorffennaf, 2017 gan y CDLL cyfredol. Yn y CDLL nid yw'r safle mwyach wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu, er ei fod yn ymylu arno.
- 5.3 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, Polisi TAI3 a Pholisi TAI16 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Y tu allan i'r ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.4 Mae Polisi TAI3 yn datgan o fewn pentrefi gwasanaeth bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy ddynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu.
- 5.5 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy sydd union gerllaw ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.6 Gan ystyried yr asesiad uchod, ac er gwaethaf bod 4 o'r 12 tŷ arfaethedig yn rhai fforddiadwy, credir nad yw'r cais mwyach yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol y cyfeirir atynt uchod ar sail (i) mae'r safle, yn ei gyfanrwydd, wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL; (ii) nid yw'r cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol (h.y. nid yw ar gyfer ty/tai sy'n ymwneud ag unrhyw fenter wledig fel y'i cyfeiriwyd ato yn y ddogfen NCT6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai) a (iii) nid yw'r cynnig ar gyfer 100% tai fforddiadwy (er gwaethaf credir bod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r rhan yma o'r pentref). I'r perwyl hwn, felly, credir nad yw'r cais yn ei wedd bresennol yn dderbyniol mewn egwyddor mewn perthynas â chyd-destun polisiau'r CDLL a chyngor cenedlaethol.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion de-gorllewniol Deiniolen gyda thai sefydledig sydd o amrywiol ffurf, dyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt wedi eu lleoli gerllaw. Mae'r safle a rhediad iddo tua'r de ac wedi ei leoli mewn man amlwg ar gyrion y pentref gyda golygfeydd amlwg ohono o'r man tramwy cyfagos. Ceir anheddau preswyl i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin gyda thir amaethyddol agored i'r gogledd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.8 Defnyddir deunyddiau allanol cyfredol i'r tai gan gynnwys toeau llechi naturiol, rendr llyfn wedi ei baentio i'r waliau ynghyd ag agoriadau o UPV-c lliw gwyn. Bydd edrychiadau'r tai yn cynnwys nodweddion pensaernïol gan gynnwys ffenestri to, pyrth a llechi llorweddol. Mae gosodiad y tai o fewn y safle wedi cael ei bennu gan dopograffi'r safle, lleoliad y ffoes, gosodiad tai cyfagos ynghyd â dyluniad ffordd y stad i safon fabwysiedig y Cyngor ac er hyn ni chredir bydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd dyn creu datblygiad anghydnaws yn y strydlun. Bydd crib toeau'r ddau dŷ sydd agosaf i'r ffordd ychydig yn is na chribiau y tai eraill ar y safle er mwyn lleihau eu graddfa a'u presenoldeb yn y rhan yma o'r strydlun.
- 5.9 Er bod y safle a'r ardal ehangach wedi ei gynnwys yn y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru credir, gan ystyried graddfa, dyluniad a dwysedd y datblygiad na fydd yn tanseilio'r dynodiant hyn. Ar sail yr uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae'r anheddau agosaf i'r safle wedi eu lleoli 6m (o blaen tŷ llain 9 i dalcen Crud y Gwynt) a 30m (o dalcen dwyreiniol tŷ llain 8 i du blaen Bryn Clegyr i'r dwyrain o safle'r cais ac 11m (o gefn tŷ llain 2 i dalcen dwyreiniol Awelon) i'r gorllewin o'r safle. Lleolir tai hefyd i'r de o'r safle ar ochr arall y ffordd sirol gyda blaen tŷ llain 12 wedi ei leoli 18m i'r gogledd o dalcen rhif 1 Stad Hafod. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid Awelon, 1 Stad Hafod, Crud y Gwynt a Bryn Clegyr (ynghyd â deiliaid tai eraill sydd ymhellach i ffwrdd o'r safle) ar sail mwynderau preswyl (creu strwythur gormesol gan golli golau, colli preifatrwydd a gor-edrych) credir, yn yr achos hwn bod y bwriad, sydd wedi ei ddiwygio i gymryd ystyriaeth y gwrthwynebiadau yma, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl. Mae gor-edrych cymunedol eisoes yn bodoli rhwng y tai yn nalgylch y cais cynllunio ac er bydd rhywfaint o or-edrych ychwanegol yn anochel ni chredir bydd hyn o raddfa sylweddol mwy na'r hyn sy'n bodoli'n bresennol.
- 5.11 Mae tai lleiniau rhif 9 a 10 wedi eu gosod mwy mewn i'r safle er mwyn lleihau gor-edrych i mewn i ardd blaen Crud y Gwynt ac er mwyn lleihau unrhyw effaith gormesol (a cholli golau) ar ddeiliaid y tŷ hwn. Credir bod gwagle digonol (sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant ac sydd wedi ei leoli ar dir uwch) rhwng blaen Bryn Clegyr a thalcenni lleiniau rhif 8 a 9 fel na fyddent yn creu gor-edrych uniongyrchol sylweddol i mewn i eiddo Bryn Clegyr ei hun. Bydd rhywfaint o or-edrych hefyd o gefnau lleiniau tai rhif 1-4 i dalcen a chwrtil blaen Awelon (sydd i'r gorllewin o safle'r cais) o'r ffenestri ar y llawr gwaelod ond bydd hyn ar lefel llygaid yn unig. Credir na fydd gor-edrych o'r ffenestri ar y llawr cyntaf i lawr tuag at gwrtil Awelon gan mai ffenestri o wydrau afloyw fydd y rhain ar gyfer yr ystafelloedd ymolchi. Bydd blaenau tai lleiniau rhif 9 -12 sy'n hwynebu'r ffordd sirol a thalcen gogleddol 1 Stad Hafod (ac i ryw raddau talcen gogleddol Plas Eryri) ond credir na fydd unrhyw or-edrych yn or-edrych sylweddol gan ystyried y gwagle sydd rhwng y tai eu hunain a'r ffaith bod ffordd weddol brysur rhyngddynt. Cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu er mai am gyfnod dros dro yn unig fydd hyn. Ni chredir, felly, bydd y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.
- 5.12 Mae deiliaid Crud y Nant yn datgan buasai caniatáu'r cais yn groes i'r Ddeddf Hawliau Dynol, Protocol 1, Erthyglau 1 ac 8 sy'n ymwneud â diogelu a gwarchod hawl yr unigolyn i breifatrwydd ac i fwynhau ei eiddo mewn heddwch. Gan ystyried

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

polisiau cynllunio lleol ynghyd â chynghor cynllunio cenedlaethol perthnasol yng nghyd-destun preifatrwydd a mwynderau credir i'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail y mwynderau hyn ac nad yw hyn yn groes i ofynion Deddf Hawliau Dynol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Bwriedir creu mynediad newydd i'r datblygiad oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos ynghyd â chreu agoriad i gerddwyr yn unig yn ffin ddwyreiniol y safle a chyferbyn a'r eiddo Bryn Clegyr. Yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth diwygiwyd y cynlluniau gwreiddiol ar gyfer y fynedfa a'r ffoes ac mae'r bwriad erbyn hyn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth sy'n datgan er mwyn digolledu'r borfa bresennol bydd rhaid i'r datblygwr adael byffer 2m ar hyd y cwrs dwr/ffoes sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle. Ni ddylai'r cwrs dŵr gael ei gau mewn cylfat. Rhaid i'r datblygwr gyflwyno datganiad dull yn egluro pa fesuriadau a gaiff eu cymryd i sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd yn cael ei olchi i'r cwrs dŵr yn ystod y gwaith adeiladu a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion llifogydd

- 5.15 Fel y cyfeirwyd ato uchod cyflwyniwyd gwybodaeth ychwanegol mewn ymateb i bryderon yr Aelodau yn ymwneud â materion llifogydd a draenio tir y safle. Cyflwyniwyd y wybodaeth yma ar ffurf adroddiad strategaeth draenio a dyluniad manwl gan ymgynghorwyr cymwys a daw'r adroddiad i'r canlyniad gellir rheoli llif dŵr wyneb o'r safle i'r tir cyfagos pe cydymffurfir gyda'r mesuriadau lliniaru yr argymhellir yn yr adroddiad ei hun. Ail-ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru ac maent wedi ymateb drwy ddatgan bod trefniant draenio a gynhwysir yn yr adroddiad yn dderbyniol mewn egwyddor yn ddarostyngedig ar gynnwys nodiadau cynghor Dŵr Cymru ar gyfer yr ymgeisydd pe tai'r cais yn cael ei ganiatáu. Mae'n berthnasol i nodi yma hefyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan ei bod hi'n bosibl i ganiatáu'r cais pe cynhwysir amod sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun rheoli dŵr. Gan ystyried yr uchod credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail effaith llifogydd a draenio tir ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1, PCYFF2 a PCYFF6 o'r CDLL.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.16 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan bydd y Cynghorau yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun drwy e.e. ofyn am Datganiad Iaith Gymraeg. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas a'i bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau gydymffurfio â gofynion polisiau ieithyddol a chenedlaethol. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-

- Bydd y tai fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Bydd y datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol.
- O ystyried maint a lleoliad y tai a gynigir ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned ac fe all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg.
- Mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd ifanc yn yr ardal.
- Gallai'r datblygiad cael effaith bositif ar yr ysgol gynradd leol drwy gynyddu'r nifer o ddisgyblion sydd yn ei fynychu ond rhaid ystyried os byddai'r datblygiad yn rhoi gormod o bwysau ar Ysgol Gwaun Gynfi. Fodd bynnag, nodi'r byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn yr ysgol yn parhau i fod yn is na'r capasiti.
- Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

5.17 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi PS1 o'r CDLL yn ogystal â'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion addysgol a llecynnau agored o werth adloniadol

5.18 Fel y cyfeirwyd ato uchod, un o'r rhesymau pan ohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Ebrill oedd derbyn mwy o wybodaeth gan yr ymgeisydd parthed pam na ellir cynnwys llecyn chwarae fel rhan o'r datblygiad. Er gwaethaf nad yw'r wybodaeth yma wedi ei dderbyn, mae'r ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau pam nad yw hyn yn bosibl gan gyfeirio at hyfywdra'r datblygiad. Cyflwynwyd asesiad hyfywdra gyda'r cais sydd yn datgan na fuasai'r datblygiad yn hyfyw pe tai angen y cyfraniadau addysgol ynghyd â chyfraniadau ar gyfer creu llecyn agored. Aseswyd y wybodaeth yma gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a daethant i'r canlyniad na fyddai'r datblygiad yn hyfyw pe bod angen cyfraniad i ddarparu llecyn agored o fewn y safle ynghyd â chyfraniad addysgol ar gyfer yr ysgol leol.

5.19 Mae paragraff 18 o'r CCA: Ymrwymadau Cynllunio yn datgan fod y Cyngor yn awyddus i beidio peryglu hyfywdra cynlluniau datblygu trwy anelu am ormod o gyfraniadau gan ddatblygwyr ac mae Llywodraeth Cymru o'r farn, cyn belled a bod yr isadeiledd sydd ei angen ar gyfer gwireddu'r datblygiad wedi cael ei warchod, darparu tai fforddiadwy ddylid cael blaenoriaeth. Mae'r egwyddor yma o fod yn hyblyg ac yn deg gyda'r ymgeisydd/datblygwr wrth ddefnyddio ymrwymadau cynllunio hefyd yn cael ei leisio ym Mholisi Cynllunio Cymru (2016), Pennod 3 Rheoli Datblygu. I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a PS2 ynghyd a'r CCA perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd credir nad yw'r bwriad yn ei wedd bresennol yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i ofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod:-

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi PCYFF1 (ffiniau datblygu), TAI3 (tai mewn pentrefi gwasanaeth) a TAI16 (safleoedd eithrio) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i Nodyn Cyngor Technegol 6 ar Gynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai gan ei fod yn golygu codi tai newydd yng nghefn gwlad a thu allan i ffin datblygu Deiniolen heb gyfiawnhad.