

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

Rhif: 9

Cais Rhif: C17/0862/25/LL

Dyddiad: 01/09/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Codi par cyswllt o dai fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol

Lleoliad: Tir Ger Capel Bethmaaca, Glasinfryn, Bangor, Gwynedd, LL57 4UN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi pâr o dai cyswllt tri llofft ar lain o dir rhwng Capel Bethmaaca, Glasinfryn ac eiddo preifat i'r gogledd. Fe fyddai'r tai newydd yn wynebu'r ffordd ddosbarth 3 sy'n arwain trwy'r pentref gan gefnu ar dir amaethyddol. Bwriedir i'r ddau dŷ fod yn fforddiadwy ar gyfer anghenion cymunedol lleol.
- 1.2 Saif y safle o fewn clwstwr Glasinfryn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn rhwng dau adeilad sydd wedi eu lliwio'n goch ar y map mewnosod sy'n ffurfio rhan o'r CDLI.
- 1.3 Fe fyddai'r tai yn 7.8m o uchder gyda tho llechi a waliau rendr ac fe fyddai porth ar y blaen gyda drysau ar wahân ar gyfer y ddau eiddo. Fe fyddai gan bob tŷ dair llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf a gofod agored ar gyfer cegin / lolfa / ystafell fwyta ar y llawr gwaelod. Fe fyddai arwynebedd llawr mewnol y tai yn 86m² pob un. Fe fyddai dau safle parcio yr un i'r tai gyda mynedfa gerbydol wedi ei rannu i'r briffordd.
- 1.4 Rhoddwyd caniatâd eisoes i ddatblygu un tŷ fforddiadwy ar y safle hwn yn 2015 dan y cyfeirnod C15/0143/25/LL.
- 1.5 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

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 Lleol.
- 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 gynaliadwy', 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TAI 6 : TAI MEWN CLYSTYRAU

PS18 : TAI FFORDDIADWY

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

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

PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C15/0143/25/LL: Codi tŷ fforddiadwy – Caniatawyd 16/09/15

3/25/421: Codi Byngalo - Caniatawyd 03/01/91

6536: Defnydd o'r safle fel maes parcio - Caniatawyd 23/06/59

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn dilyn diwygio'r cynlluniau yn sgil pryderon cychwynnol yr Uned Trafnidiaeth

Dŵr Cymru: Amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth: Mae'n debygol bydd y datblygiad yn atal gwennoliaid duon (swifts) rhag defnyddio'r capel ar gyfer nythu. Maent yn awgrymu gosod amod fel bod y defnydd o friciau arbenigol "Swift Bricks" yn cael eu cynnwys yn y datblygiad.

Uned Strategol Tai: Mae'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal. Byddai angen ystyried disgownt o thua 20% ar gyfer y tai

Tai Teg: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Pryder nad ydyw'r tai yn parchu "linell adeiladu"

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

y stryd

- Fe fyddai cysgodi a gor-edrych o'r eiddo preifat i'r gogledd
- Bod y safle yn rhy fach ar gyfer dau dŷ – gor-ddatblygiad
- Fe fyddai'r tai yn rhy "drefol" eu naws ar gyfer safle lled wledig fel hwn
- Pryder ynghylch diogelwch y fynedfa gerbydol
- Fe fyddai'r datblygiad yn atal goleuni rhag cyrraedd ffenestri yn edrychiad gogleddol Capel Bethmaaca
- Nid oes gan y tai ofod mwynderol allanol ddigonol
- Pryder ynghylch draenio dŵr wyneb o'r safle parcio

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol:

- Bydd y datblygiad yn rhwystro mynediad i edrychiad gogleddol Capel Bethmaaca ar gyfer gwaith cynnal a chadw
- Bod wal gerrig rhwng y capel a'r safle eisoes wedi ei ddymchwel
- Nad ydyw'r cynhigion ddraenio ddŵr wyneb yn cwrdd gyda gofynion Rheoliadau Adeiladu
- Pryder nad oes cyflenwad nwy i'r eiddo ac felly mae'n debygol bydd gofyn am danc nwy neu olew ar y safle
- Bod bwriad datblygu tai fforddiadwy eraill mewn rhan arall o'r pentref
- Bod rhannu lleoliadau parcio'n golygu bod potensial bydd gwrthdaro rhwng trigolion gan olygu bydd rhagor o barcio ar y briffordd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar 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 (CDLI) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ond o fewn ffurf ddatblygedig clwstwr Glasinfryn fel y'i diffinnir gan y CDLI.
- 5.2 Mae Polisi PS18: Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDLI gyda 60 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn clystyrau yn ardal Arfon.
- 5.3 Mae Polisi TAI 6 yn datgan bod yn rhaid i gynhigion ar gyfer unedau tai newydd gydymffurfio gyda chyfres o feini prawf ac fe drafodir y cais hwn yng nghyd-destun y meini prawf hynny isod :

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

1. *Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi;*
Mae Uned Strategol Tai Cyngor Gwynedd yn cadarnhau y buasai'r cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal am dai fforddiadwy.
2. *Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw;*
Mae hwn yn safle mewnlenni rhwng dau adeilad sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod.
3. *Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle;*
Ni chredir y buasai datblygiad o ddau dŷ yn niweidiol i gymeriad cymdeithasol nac amgylcheddol y clwstwr
4. *Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle;*
Fe fyddai'r datblygiad hwn yn llenwi gofod yn y patrwm datblygu presennol ac ni fyddai unrhyw ymwithiad i gefn gwlad.
5. *Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;*
Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn awgrymu uchafswm maint llawr ar gyfer tŷ fforddiadwy 3 llofft o 100m². Fe fyddai arwynebedd llawr mewnol y tai hyn yn 86m² ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gyda'r maen prawf hwn.
6. *Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;*
Oherwydd i hwn fod yn safle mewnlenni, ychydig o nodweddion naturiol sy'n parhau ar y safle. Bwriedir cadw'r rhan fwyaf o'r wal gerrig ar flaen y safle tra bydd gofyn cynnwys mesurau lliniaru ar gyfer y wennol ddu ac fe ystyrir felly bydd y datblygiad yn parchu ei leoliad lled wledig mewn modd derbyniol.
7. *Mae mecanweithiau i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy.*
Mae cytundeb 106 eisoes yn bodoli ar y safle i gyfyngu'r tŷ sydd eisoes wedi derbyn caniatâd i fod yn fforddiadwy ac fe fyddai'n angenrheidiol gosod cyfyngiad cyffelyb ar unrhyw ganiatâd a roddir yn yr achos hwn.

5.4 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd ar safle mewnlenni o fewn patrwm datblygu presennol y clwstwr tai a'i fod yn cyfarch galw lleol am dai fforddiadwy, fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 6 y CDLI ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i gosodir gan Bolisi PS18.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.5 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

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

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

- 5.6 Mae'r safle wedi ei leoli rhwng byngalo presennol a chapel. Fe fyddai'r eiddo deulawr bwriedig yn uwch na'r byngalo presennol, ond mae'n sylweddol is na'r capel yr ochr arall. Mae cymysgedd o dai unllawr a deulawr ynghyd â thai teras yn y pentref ac, er bod y tai bwriedig yn ddeulawr, ni ystyrir eu bod allan o gymeriad y pentref. Nid oes llinell adeiladu bendant i'r rhan hon o'r anheddle ac ni ystyrir y byddai gosod y tai yn ôl o'r ffordd allan o le gyda'r patrwm datblygu.
- 5.7 Mae'r tai bwriedig i'w lleoli oddeutu 1m i ffwrdd o'r ffin gyda'r byngalo drws nesaf, a 4m i ffwrdd o dalcen y byngalo. Fe fyddai peth cysgodi o ardd cefn yr eiddo drws nesaf ond ni ystyrir y buasai hyn yn annisgwyl mewn ardal anheddol ac ni chredir y byddai niwed arwyddocaol yn deillio ohono. Ni ystyrir fod yr adeilad newydd yn debygol o achosi effaith gor-edrych ar eiddo'r cymdogion gan na fydd unrhyw ffenestri yn edrychiad gogleddol yr adeilad newydd.
- 5.8 Wrth ystyried bod hwn yn safle mewn-lewni mewn lleoliad anheddol presennol ni ystyrir bydd y tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad a dyluniad dangosol y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Nid oes gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun mynediad yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned. Yn ogystal, fe greidir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol o safbwynt niferoedd a threfniant. O ystyried yr uchod fe greidir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.10 Fe nododd yr Uned Bioamrywiaeth fod posibl bydd effaith niweidiol ar wenoliaid duon yn deillio o'r datblygiad hwn, fodd bynnag, fe fyddent yn fodlon gyda mesurau lliniaru priodol. O weithredu yn unol â'r argymhelliad hwnnw fe greidir y buasai'r datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisi PS19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe greidir felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy.

6. Casgliadau:

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

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 2 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle hwn yn addas. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud gyda sicrhau fod y 2 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. To llechi
4. Amod Dwr Cymru
5. Amod Bioamrywiaeth
6. Amod Priffyrdd
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

Nodiadau : Dŵr Cymru