

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 10**

**Cais Rhif: C17/0893/18/AM**

**Dyddiad 12/09/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Llanddeiniolen**

**Ward: Bethel**

**Bwriad: Codi 7 tŷ (yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd**

**Lleoliad: Tir Gyferbyn Stad Rhoslan, Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1YB**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi 5 tŷ ar wahân a 2 dŷ fforddiadwy ar ffurf par. Golyga'r cynllun greu mynedfeydd newydd o'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos ar safle sydd wedi ei leoli gyferbyn a Stad Rhoslan ym mhentref Bethel. Mae materion fel tirlunio a dyluniad yn cael eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried eto mewn cais materion a gadwyd yn ôl.
- 1.2 Bydd y 5 tŷ ar wahân yn rhai deulawr 4 llofft marchnad agored a byddai'r tai pâr fforddiadwy yn rhai 3-llofft. Rhagwelir bydd gwneuthuriad y tai yn adlewyrchu gwneuthuriad y tai o'u hamgylch gan gynnwys toeau llechi naturiol gyda rendr i'r waliau. Bwriedir lleoli llecynnau parcio o flaen y tai gyda gerddi ar ffurf lawnt yn nhu blaen ac yn nhu cefn y tai.
- 1.3 Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Bethel fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Ddogfen Mapiau Gwynedd (cyfeirnod T58). Mae Bethel wedi ei gydnabod yn y CDLL fel *Pentref Gwasanaeth* sy'n golygu fod ganddo rôl fwy strategol i'w chwarae ar sail darpariaeth tai nid yn unig o fewn y pentref ei hun ond hefyd o fewn y pentrefi/clystyrau o'i amgylch. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol, i'r dwyrain lleolir y ffordd sirol dosbarth III gyda Stad Rhos Lan ymhellach draw, i'r de lleolir rhodfa breifat gydag anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir tir amaethyddol. Mae'r safle yn dir gwastad ac yn mesur oddeutu 0.32 ha ac ar hyn o bryd mae'n dir amaethyddol gyda chloddiau ar hyd ei ymylon.
- 1.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n asesu'r bwriad o fewn cyd-destun polisiâu a chanllawiau cynllunio lleol perthnasol ynghyd ag Arolwg Rhywogaethau Rhan 1 Estynedig.

## 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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PCYFF1 - ffiniau datblygu.

Polisi TAI3 - tai mewn pentrefi gwasanaeth.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

Polisi TAI8 - cymysgedd o dai priodol.

Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 - dylunio a thirweddu.

Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 - safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Tai Fforddiadwy.

NCT 12 Dylunio.

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif 3/18/348B - codi tŷ amaethyddol wedi ei wrthod yn 1985 ar sail polisi.

3.2 Cais rhif 3/18/348C - codi 8 tŷ wedi ei wrthod yn 1988 ar sail polisi ac wedyn ar apêl.

3.3 Cais rhif 3/18/348D - codi tŷ wedi ei wrthod ar sail polisi yn 1994.

3.4 Cais rhif C08A/0058/18/AM - adeiladu 8 tŷ fforddiadwy a mynedfa newydd heb ei benderfynu ar sail pryderon carthffosiaeth. Apeliwyd I'r Arolygiaeth Gynllunio yn erbyn y methiant i benderfynu ar y cais ac fe ddaeth yr Arolygwr I'r penderfyniad na ddangoswyd bod amgylchiadau yn ddigonol i gyfiawnhau eithriad i'r rheolaeth dros ddatblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu.

3.5 Cais rhif C11/0306/18/AM - adeiladu 8 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd a mynedfa newydd (ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd ar apêl) wedi ei wrthod ar sail polisi yn Ionawr, 2012.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor

Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail problemau carthffosiaeth ynghyd ag hanes ceisiadau cynllunio sydd wedi eu gwrthod yn y gorffennol ar y safle hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	O'r wybodaeth a gyflwynwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd ar <i>Restr Wirio Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio (2015)</i> .
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond gydag amod sy'n datgan ni ddylid caniatáu i ddŵr wyneb neu/a dŵr ffo gysylltu yn uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus. Yn ychwanegol i ihyn, dywedant nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r elfen cyflenwad dwr o'r cais amlinellol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Tai Teg:	Annog unedau fforddiadwy fel rhan o geisiadau cynllunio - angen sicrhau bod yr unedau fforddiadwy yn cyfarfod a gofynion Safonau Dylunio ac Ansawdd a bod y datblygwr yn cysylltu gyda Tai Teg/Gymdeithas Dai sy'n weithredol yng Ngwynedd i drafod gwerthu/prynu'r eiddo fforddiadwy.
Uned Strategol Tai:	Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ymddengys bod y cynllun yn rhannol cyfarch y galw am dai fforddiadwy yn yr ardal. Byddai angen ystyried rhoi disgownt o 30% ar y ddwy uned fforddiadwy os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
Swyddog Gwybodaeth Addysg:	Capasiti ar gael i 37 plentyn yn yr ysgol gynradd leol.
Uned Bioamrywiaeth:	Angen cydymffurfio a'r mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn Rhan 9 fel y'i cynhwysir yn yr Arolwg Rhywogaethau Rhan 1 Estynedig.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gyfundrefn carthffosiaeth ddiffygiol sy'n gwasanaethu'r pentref. Nid yw'r system garthffosiaeth bresennol yn ddigonol i ymdopi gyda mwy o dai ac nid oes gwelliannau wedi ei wneud i uwchraddio'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus gan Dwr Cymru.</li> <li>• Hanes y safle ble mae ceisiadau ac apeliadau blaenorol wedi eu gwrthod ar sail polisi.</li> <li>• Byddai codi tai ar safle gwlyb fel safle'r cais yn achosi dŵr i Gronni a gorlifo i'r tai cyfagos.</li> <li>• Byddai datblygiad preswyl ger y ffordd sirol gul yn y rhan yma o'r pentref yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ar sail diffyg palmentydd, cynnydd mewn trafnidiaeth a diffyg manau parcio (ceir yn parcio ar y ffordd).</li> </ul>

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Tir dan sylw yn gyfoethog ar sail bioamrywiaeth.
- Byddai'r bwriad yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd i dai Stad Rhoslan.
- Mae'r safle yng nghefn gwlad agored.
- Mae ddigon o dir o fewn y pentref heb yr angen i ddatblygu tir ar gyrion y pentref ei hun.
- Yr angen am dai fforddiadwy wedi ei gyfarfod ar safleoedd eraill o fewn Bethel.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Mae perchennog y tir ble lleolir safle'r cais yn parhau i rwystro mynediad ar hyd y llwybr cyhoeddus sy'n croesi'r safle (Llwybr Rhif 3 Bethel).
- Dylai'r safle, yn y lle cyntaf, ddim bod wedi ei gynnwys oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol gan mai dim dyma oedd dymuniad trigolion Bethel.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI3 a TAI15 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi TAI3 yn datgan yn y *Pentrefi Gwasanaeth* bydd tai i gwrdd â strategaeth y cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu. Mae'r polisi yn amcangyfrif y byddai 12 uned yn bosib ar y safle hwn ar sail dwysedd o 30 uned yr hectar. Er bod y ffigwr sy'n destun y cais hwn yn is na'r 12 uned a gyfeiriwyd ato yn y polisi ei hun mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bod nifer o gyfyngiadau ffisegol ac ymarferol sydd wedi golygu na ellir defnyddio'r safle i gyd ar gyfer adeiladu tai arno. Mae'r cyfyngiadau hyn yn seiliedig ar ofynion yr Uned Drafnidiaeth i greu llwybr troed newydd ar ymylon blaen y safle, nifer o fynedfeydd newydd i wasanaethu'r tai, yr angen am lecynnau parcio a throi oddi fewn i'r safle sy'n gwneud hi'n ofynnol i'r tai cael eu gosod yn ôl 12m o derfyn blaen y safle gyda'r ffordd sirol gyfagos. Yn ychwanegol i gyfyngiadau'r Uned Drafnidiaeth bydd angen osgoi y brîf bibell garthffosiaeth sy'n croesi'r safle ac ni chaniateir adeiladu o fewn 3m i'r bibell ei hun yn ôl gofynion Dŵr Cymru. Er bod y ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL wedi ei osod bellach yn ol na'r ffin sydd wedi ei nodi ar y cais cyfredol hwn bydd dyfnder y safle rŵan yn adlewyrchu dyfnder cwrtail tai cyfagos Cefn Cynrig er mwyn ceisio atal y datblygiad ymwithio allan i gefn gwlad agored tua'r gorllewin.
- 5.2 Mae Polisi TAI 8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. I'r perwyl hwn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ar sail ymgymryd ag ymchwil lleol o'r farchnad dai ym Methel sy'n dod i'r canlyniad fod galw mawr am dir hunan-adeiladu ar gyfer tai o faint cyfforddus i deuluoedd lleol sydd angen tai mwy ond sydd ddim yn awyddus i adael yr ardal leol. Dywed Polisi TAI15 y bydd disgwyl i o leiaf 30% o'r tai ar safle'r cais fod yn rhai fforddiadwy ac i'r perwyl hwn credir bod darparu 2 dy

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

fforddiadwy allan o'r 7 tŷ arfaethedig yn dderbyniol ar sail amcanion y polisi arbennig hwn.

- 5.3 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer 5 tŷ marchnad agored ynghyd â 2 dŷ fforddiadwy yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda'r polisiâu cynllunio lleol perthnasol.

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion gorllewinol y pentref gydag ardal breswyl sefydledig i'r dwyrain ac i'r de ynghyd â thir amaethyddol agored i'r gogledd ac i'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae safle'r cais yn wastad ei natur gyda gweddill y cae gyda rhediad i lawr i'r gorllewin tua'r nant.
- 5.5 Saif y safle yng nghornel de-dwyreiniol y cae gyda'r bwriad o ddilyn patrwm datblygedig rhubanog y rhan yma o'r pentref. Gan mai cais amlinellol yw hwn cyflwynwyd cynllun a gosodiad y tai ar y safle, llecynnau parcio, mynedfeydd ac ardaloedd amwynder (gerddi) yn unig. Mae manylion sy'n ymwneud â dylunio a deunyddiau allanol y datblygiad yn fater sydd i'w drafod pan gyflwynir ceisiadau ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Rhagdybir mai parhad o ddeunyddiau sy'n gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio yma fel llechi naturiol i'r toeau a rendr i'r waliau ynghyd. Ar sail yr uchod credir, drwy amodau priodol, fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.6 Bydd y tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (gan gynnwys tai Stad Rhoslan) gyda gwagle sy'n amrywio o 25m hyd at 27m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r de o'r safle (rhif 5 Cefn Cynrig) wedi ei leoli oddeutu 29m i ffwrdd o dalcen y tŷ cyntaf gyda rhodfa breifat, clawdd a hawl tramwy cyhoeddus (llwybr cyhoeddus rhif 3 Llanddeiniolen) wedi eu lleoli rhyngddynt. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan ddeiliaid un o'r tai sy'n wynebu'r safle ar sail colli preifatrwydd a gor-edrych. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol, ni ystyrir y bydd unrhyw or-edrych yn sylweddol fwy (os o gwbl) o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol sy'n bodoli rhwng edrychiadau blaen tai Cefn Cynrig ac edrychiadau blaen tai Stad Eryri ychydig islawr i safle'r cais. Gan ystyried yr asesiad uchod ni chredir y bydd unrhyw or-edrych neu golli preifatrwydd sylweddol nac arwyddocaol yn deillio o'r bwriad ac felly ni ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.7 Mae'r cynllun safle a gyflwynwyd gyda'r cais hwn wedi ei selio ar drafodaethau cychwynnol rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Drafndiaeth. Cytunwyd i greu llwybr troed yn rhedeg ar hyd cyrion blaen y safle er mwyn gwella mynediad i'r safle ei hun i gerddwyr ac i sicrhau eu diogelwch. Cytunwyd hefyd bod mynedfeydd i wasanaethu'r tai yn cael eu rhannu fel bod cyfanswm nifer y mynedfeydd wedi ei ostwng i 4 yn hytrach na chreu mynedfa newydd i bob tŷ. Ceir llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob ty gyda lleiniau 1-5 yn elwa o barcio ychwanegol ar sail modurdai. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r trefniant yma yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Credir, felly, i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.8 Yn unol â gofynion yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau Rhan 1 Estynedig gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad y bydd angen ail-godi clawdd newydd ar gyrion gogledd-gorllweinol y safle gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid, ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle y tu allan i'r cyfnod nythu, tirlunio gan ddefnyddio rhywogaethau cynhenid ynghyd â gosod briciau ystumod/bocsys adar tu fewn ac oddi allan y tai newydd. Gellir sicrhau'r mesurau lliniaru hyn drwy osod amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir felly i'r bwriad gydymffurfio â gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

### **Materion isadeiledd**

- 5.9 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan y cyhoedd ynglŷn ag addasrwydd y gyfundrefn garthffos gyhoeddus bresennol y pentref i ymdopi gydag ychwaneg o dai yn enwedig pan nad oes gwelliannau wedi eu gwneud gan Dŵr Cymru i gynyddu capasiti'r gyfundrefn i gymryd mwy o ddŵr wyneb a dŵr aflan. Mae'r gwrthwynebwyd yn ymhelaethu drwy ddatgan dylid gwrthod y cais hyd nes bod archwiliadau a gwelliannau wedi eu gwneud ar gyfer y gyfundrefn hon.
- 5.10 Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol fe ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru a derbyniwyd ymateb ganddynt yn datgan os yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu caniatáu'r cais y dylid cynnwys amod sy'n gwrthod unrhyw ddŵr wyneb neu/a ddw r ffo gysylltu yn uniongyrchol neu anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus. Pwrpas hyn fyddai er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus ac i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol ac i sicrhau na fydd llygredd o/neu niwed i'r amgylchedd. Mae hwn yn amod cynllunio safonol.
- 5.11 Gan ystyried y pryderon sydd wedi eu datgan ynglŷn â thrafferthion a phroblemau capasiti'r gyfundrefn bresennol cysylltodd yr ymgeisydd gyda Dŵr Cymru i holi os oedd unrhyw broblemau hanesyddol gyda'r gyfundrefn ym Methel. Ymatebwyd drwy ddatgan:-
- Derbyniwyd gwahoddiad i drafod y mater gan y Cyngor Cymuned yn Ionawr, 2017 ac ar y pryd nid oedd Dŵr Cymru yn ymwybodol o unrhyw broblemau ar safle'r cais ar wahan bod yr orsaf bwmpio yn cael ei orlwytho.
  - Yn Nhachwedd, 2015 cysylltodd deiliad o Stad Eryri gyda Dŵr Cymru yn datgan bod y garthffos gyfagos wedi ei rhwystro ond ar ol ymchwilio i'r mater ei hun darganfuwyd mai cerrig a rwbél yn y bibell oedd y broblem. Ymchwiliwyd i'r mater hwn gan Dŵr Cymru eu hunain ym mis Rhagfyr a chliriwyd malurion o'r garthffos gyhoeddus.
  - Mae Dŵr Cymru ar hyn o bryd yn ymateb i ymholiad ar wahân parthed capasiti'r rhwydwaith i ymdopi a datblygiad newydd ac mae'r ymholiad hwn yn mynd yn ei flaen yn bresennol.
- 5.12 Er yn cydnabod gwrthwynebiadau'r trigolion lleol ynglŷn â phroblemau presennol y gyfundrefn gyhoeddus i ymdopi gydag ychwaneg o dai ym Methel rhaid ystyried ymateb ffurfiol Dŵr Cymru i'r cais cynllunio sy'n datgan bod y bwriad ar y safle hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod priodol. Rhaid ystyried hefyd mai mater i Dŵr Cymru eu hunain yw ymateb i bryderon capasiti'r gyfundrefn gyhoeddus ym Methel ac fel y'i cyfeiriwyd ato uchod, mae'n fater ar wahan i'r cais sydd wedi ei gyflwyno ar y safle arbennig hwn.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 27/11/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.13 Yn ogystal â'r uchod dylid nodi yn ystod trafod dynodiadau tai ar gyfer y CDLL fod Dŵr Cymru yn un o ymgynghorwyr statudol ac mewn perthynas â'r safle arbennig hwn nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'w ddynodi ar gyfer tai.
- 5.14 Gan ystyried y sylwadau uchod ac yn benodol ymateb Dŵr Cymru fel yr ymgynghorwyr statudol ar y pwnc yma, credir i'r cais fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL parthed darpariaeth isadeiledd.

#### **Materion cytundeb 106**

- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato uchod bydd gofyn i 2 o'r 7 tŷ fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i'r perwyl hwn bydd rhaid i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn rhwymo'r 2 dŷ i dai fforddiadwy angen lleol cyffredinol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

#### **Materion addysgol**

- 5.16 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL yn datgan bod darpariaeth cyfraniad addysgol yn factor i'w ystyried wrth drafod ceisiadau ar gyfer datblygiadau preswyl a chaniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. O fewn cyd-destun cyfleusterau addysgol y pentref mae gan yr ysgol gynradd capasiti o 177 gyda 140 o blant yn mynychu'r ysgol yn bresennol. Mae hyn, felly, yn golygu bod capasiti o 37 ar gael o fewn yr ysgol a chan ystyried y ffigyrau hyn yn ychwanegol i ystyried yr ail safle sydd wedi ei ddynodi o fewn y pentref ar gyfer tai, ni fydd hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol.

#### **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais fe ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

#### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb 106 neu gydymffurfio gydag amod priodol i sicrhau fod 2 o'r 7 tŷ sy'n destun y cais hwn yn fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. Amodau amser
2. Materion a gadwyd yn ôl
3. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi.
4. Tirlunio.
5. Priffyrdd.
6. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir oddi ar y 2 dy fforddiadwy.
7. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr wyneb/dwr ffo o'r safle.
8. Bioamrywiaeth.