

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C18/0244/25/LL**

**Dyddiad 22/03/2018**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Pentir**

**Ward: Pentir**

**Bwriad: Codi chwech tŷ newydd gan gynnwys 4 tŷ ar wahân a 2 dŷ pâr gyda pharcio a gerddi cysylltiedig**

**Lleoliad: Goetre Uchaf, Penrhosgarnedd, Bangor LL57 2NT**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer codi chwe thŷ, gan gynnwys pedwar tŷ ar wahân a dau dŷ pâr, ar ddarn o dir i'r gogledd ddwyrain o safle tai presennol Goetre Uchaf ym Mhenrhosgarneidd. Bwriedir i'r ddau dŷ pâr fod yn rhai fforddiadwy.
- 1.2 Fe fyddai'r chwe thŷ ar lain o dir glas a adnabyddir fel llecyn agored cyhoeddus yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, wedi ei gysylltu gyda'r stad bresennol gyda ffordd newydd yn arwain o'r man troi ar ben y ffordd stad fel y'i caniatwyd. Y bwriad fyddai i'r ddau dy pâr fod yn ddeulofft (math "Avon" - arwynebedd llawr 63.15m<sup>2</sup>), dau o'r tai eraill fod yn bedair llofft (math "Cambridge" - arwynebedd llawr 128.41 m<sup>2</sup>) ac un bob un o fath "Warwick" (3 llofft - 100.41 m<sup>2</sup>) a "Shrewsbury" (4 llofft - 107.94 m<sup>2</sup>). Fe fyddai gan y tŷ math "Shrewsbury" fodurdy integredig tra adeiledir modurair ar wahân ar gyfer y tri thŷ ar wahân arall. Fe fyddai gan yr holl adeiladau waliau brics a / neu rendr a thoeau o lechi naturiol.
- 1.3 Cyflwynwyd y dogfennau isod er cefnogi'r cais :
- Adroddiad Arolwg Coed
  - Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad
  - Aseiad Ecolegol

## 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.
- 2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

ISA 4 : DIOGELU LLECYNNAU AGORED PRESENNOL

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TAI 1: TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 04/06/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

TAI 15 : TROTHWY TAI FFORDDIADWY A’U DOSBARTHIAD

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

AMG 5 : CADWRAETH BIOAMRYIAETH LLEOL

## 2.5 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dyluniad

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

C16/0935/25/LL - Diwygio amod rhif 2 o ganiatâd cynllunio rhif C12/1347/25/LL er mwyn addasu dyluniad plotiau rhif 1,3,4,6,8,9 ac 11 - Caniatawyd 18/06/15

C16/0831/25/DA - Cais am ddiwygiad ansylweddol er mwyn newid dyluniad plotiau rhif :166, 167, 204, 205, 224, 225, 246, 247, 249, 250, 89, 92, 181, 208, 212, 220, 222, 253, 255,, 258, 260, 91, 114, 117, 118, 195, 226, 88, 115, 116, 162, 170, 203, 263, 165, 182, 197, 206, 210, 211, 223, 218, 252, 256, 265, 164, 213, 248, 251, 257, 261. Gwrthodwyd gan nad oedd yn ddiwygiad ansylweddol.

C16/0803/25/DA - Cais am ddiwygiad ansylweddol er mwyn newid dyluniad plotiau rhif 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9 a 11. Gwrthodwyd gan nad oedd yn ddiwygiad ansylweddol.

C15/0634/25/LL - Addasu rhan o safle preswyl fel y caniatawyd o dan gyfeirnod C12/1347/25/LL er mwyn cynyddu nifer meddu byw o 245 i 266 ar ffurf tai ar wahân, tai par a fflatiau, gyda chanran fforddiadwy (35%), gan gynnwys llecynnau parcio a gerddi cysylltiol. Caniatawyd ar apêl – 22/04/16

C12/1347/25/LL - Codi 245 o unedau byw gan gynnwys tai ar wahân, tai par, fflatiau (yn cynnwys 86 uned fforddiadwy), mannau parcio a gerddi, gwaith cysylltiol, codi gorsaf bwmpio a dymchwel un adeilad allanol un llawr. Caniatawyd 02/09/13

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor	Gwrthwynebu
Cymuned/Tref:	Mae'r safle yn dir agored / mwynderol yn y cais gwreiddiol.
	Fe fyddai ei ddatblygu'n gor-ddatblygiad o'r safle
	Nid yw'r safle o fewn yr ardal a glustnodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol
	Mae pibellau carthffosiaeth a cheblau trydan dan y tir yma Pryder ynghylch colli coed a gwrychoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn sgil derbyn cynllun yn dangos trefniant ffordd ddiwygiedig i oresgyn pryderon cychwynnol.
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth :	Heb eu derbyn
Adran Addysg :	Heb eu derbyn
Dwr Cymru	Dim gwrthwynebiad Mae angen cydymffurfio gydag amodau safonol Dŵr Cymru
Uned Strategol Tai :	Heb eu derbyn
CADW :	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nid oes angen am y tai hyn – mae digonedd o dai eisoes ar werth ym Mangor</li> <li>• Fe fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r drafnidiaeth sy'n defnyddio'r mynediad i'r stad sydd eisoes yn beryglus i geir a cherddwyr</li> <li>• Mae diffyg darpariaeth barcio eisoes ar y stad ac fe fyddai'r tai hyn yn ychwanegu at y galw</li> <li>• Mae llecynnau agored yn hollbwysig ar gyfer iechyd a les trigolion lleol</li> </ul> <p>Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mae'r datblygwyr yn codi ffi ar gyfer cynnal a chadw llecynnau agored ac nid oes cynnig gostwng y ffi hon os collir llecyn agored</li> </ul>

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

### Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Fe gyflwynwyd y cais hwn ar y cyd gyda chais arall am 2 dŷ ar safle gwahanol o fewn stad Goetre Uchaf ac mae'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn ei wneud yn eglur bod yr ymgeiswyr yn gweld y ddau gais newydd fel rhan o'r safle presennol a dderbyniodd caniatâd yn 2013 a 2016. Mae'n hollbwysig nodi fodd bynnag nad oedd safle'r tai a'i ddangosir ar y cais hwn yn ffurfio rhan o'r safle sydd wedi derbyn caniatâd ac yn wir, oherwydd i'r caniatadau blaenorol gael eu penderfynu dan bolisiâu'r cynllun datblygu blaenorol, a bod y caniatadau hynny eisoes wedi eu gweithredu, mae'n rhaid ystyried y cais newydd hwn ar ei rinweddau ei hun dan y polisiâu cynllunio cyfredol. Yn ogystal, gan i'r ddau gais newydd fod am ddatblygiadau ar safleoedd cwbl wahanol, er y buasai'r ddau yn ffurfio estyniadau i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

stad sydd eisoes wedi derbyn caniatâd, mae eu cyd-destun ffisegol ac o safbwynt polisi yn gwbl wahanol ac mae'n rhaid ystyried y ceisiadau yn unigol ac nid ar y cyd.

- 5.2 Mae safle'r cais hwn gerllaw, ond (ar y cyfan) y tu allan i, ffin gogledd ddwyreiniol safle Goetre Uchaf a gafodd ganiatâd cynllunio yn flaenorol ar gyfer 266 uned anheddol (mae rhan ddeheuol y safle newydd, sy'n cynnwys y cyswllt a'r ffordd stad, oddi fewn yr ardal a gafodd caniatâd yn flaenorol ond fe fyddai'r tai y tu allan i'r safle hwnnw). Fe ystyrir felly fod hwn yn gais cynllunio newydd ar gyfer datblygiad tai ar safle ar hap o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 5.3 O safbwynt y CDLL, mae Polisi PCYFF 1 yn annog cyfeirio datblygiadau i dir o fewn ffiniau datblygu ac mae TAI 1 yn awgrymu darpariaeth dai dangosol ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau'r Ganolfan Isranbarthol o 479 uned. Wrth ystyried bod hwn yn safle wag gerllaw ardal adeiledig bresennol o fewn ffin ddatblygu, fe all fod egwyddor datblygu unedau anheddol ar y safle yn addas ar gyfer helpu tuag at gwrdd gyda tharged datblygu'r CDLI. Wedi dweud hynny, mae Polisi TAI 1 yn ei wneud yn glir bod yn rhaid i safleoedd ar hap fod yn addas ac fe asesir addasrwydd y safle hwn isod.

### **Llecynnau Agored**

- 5.4 Mae safle'r tai a gynhigir gan y cais hwn yn gyfan gwbl o fewn tir a'i clustnodir fel Llecyn Agored i'w Warchod ar fapiau Mewnosod y CDLI. Mae Polisi ISA 4 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, gan gynnwys mannau gwyrdd amwynder, oni bai y gellid cwrdd â phedwar maen prawf penodol. Mae'r asesiad isod yn edrych ar y cynnig yng nghyd-destun y meini prawf hynny:

#### *1. Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;*

- 5.5 Mae'r Datganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn honni bod 4.93ha o lecyn agored presennol o fewn stad Goetre Uchaf (sy'n 10.55ha yn ei gyfanrwydd). Nid oes manylion yn yr adroddiad pa dir a ystyriwyd yn lecyn agored wrth ddod at y ffigwr hwn ond, fe dybir i'r ymgeisydd gynnwys y mwyafrif o'r tir nad ydyw'n cael ei ddatblygu sydd ar y stad bresennol yn eu cyfrifiad.

- 5.6 Er gwaetha'r uchod mae'n rhaid cofio i fwyafrif llethol safle'r cais hwn gael ei ddynodi'n lecyn agored yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn 2017 yn sgil proses ymgynghori helaeth ac Archwiliad Cyhoeddus cyflawn i gadernid y polisiau a'r dynodiadau a gynhwyswyd ynddo. Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos bod yr angen am lecynnau agored yn yr ardal wedi lleihau ers yr adeg honno, yn wir gan i ddatblygiad y stad fynd yn ei flaen ymhellach ers mabwysyadau'r CDLI, fe dybir bod yr angen am lecynnau agored wedi tyfu os unrhyw beth dros y flwyddyn ddiwethaf,

#### *2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod;*

- 5.7 Wrth ystyried nad ydyw'r datblygiad tai presennol eto wedi gorffen ni chredir bod modd dadlau bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi gorffen gan nad ydyw eto wedi cyrraedd ei lawn defnydd.

#### *3. Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.8 Mae llawer o'r tir gwag a dybir sydd wedi ei gynnwys yng nghyfrifiad yr ymgeisydd o Lecynnau Agored presennol, yn dir llethrog coediog ger yr A55 ac ni chredir ei fod yn rhesymol ystyried y tir hwnnw fel tir o'r un ansawdd mwynderol i gymuned Penrhosgarnedd a'r tir fflat, canolog a hygyrch a fyddai'n cael ei golli petai'r datblygiad hwn yn mynd yn ei flaen..

*4. Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.*

- 5.9 Ni fyddai unrhyw fuddion hamdden yn deillio o'r datblygiad fel y'i cynhigir.

#### **Tai Fforddiadwy**

- 5.10 Mae Polisi TAI 15 y CDLI yn ceisio sicrhau y darperir lefel briodol o dai fforddiadwy dros ardal y Cynllun. Mae safle'r cais hwn o fewn Canolfan Is Ranbarthol Bangor ac mae'r CDLI yn nodi y bydd disgwyl i unrhyw ddatblygiadau tai o ddwy uned neu ragor mewn canolfan o'r fath wneud cyfraniad tuag at gwrdd â tharged y CDLI ar gyfer darpariaeth tai fforddiadwy. Ym Mangor disgwylir cyfraniad o 20% o unrhyw gynllun tuag at gwrdd â'r targed tai fforddiadwy. Yn ddelfrydol, disgwylir i o leiaf un uned o fewn pob datblygiad gael ei hymrwymo trwy amod cynllunio neu gytundeb cyfreithiol i fod yn fforddiadwy.
- 5.11 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod cynnwys dau dŷ fforddiadwy yn y cynllun hwn yn dderbyniol dan ofynion polisi TAI 15 y CDLI.

#### **Dyluniad a deunyddiau**

- 5.12 Yn gyffredinol, mae polisiâu 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:

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

- 5.13 Oherwydd ei safle mewn lleoliad sydd gerllaw tai presennol, ni ystyrir y byddai'r tai hyn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal o'i gymharu gyda'r hyn sydd wedi'i ganiatáu eisoes. Fe gredir bod y dyluniadau a'u cynhigir yn gweddu gyda'r tai eraill sydd ar y stad ac, yn gyffredinol, fe ystyrir bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r newidiadau a gynhigir yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

#### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.14 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint y tai arfaethedig, er y byddai peth effaith ar olygfeydd o dai cyfagos, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat o safbwynt cysgodi neu or-edrych. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt yr effaith ar fwynderau preifat.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 04/06/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

### **Materion priffyrdd**

- 5.15 Yn ddarostyngedig i amod perthnasol, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad hwn ac fe gredir bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Er gwaetha'r ffaith nad ydyw'n debygol y byddai niwed arwyddocaol yn deillio o'r datblygiad hwn i fwynderau trigiannol nac ychwaith i'r cymeriad adeiledig yr ardal, wedi pwysu a mesur y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun polisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ni chredir y gellid cymeradwyo'r cynlluniau a gyflwynwyd gan y byddai'n golygu colli llecyn agored mwynderol heb gyfiawnhad digonol fel sy'n ofynnol dan bolisi ISA 4 y CDLI.

### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Gwrthod - rheswm :

1. Nid oes cyfiawnhad digonol wedi ei gyflwyno er caniatáu colli llecyn agored presennol ac felly nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion ISA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.