

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0330/14/LL

Dyddiad 21/04/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Caernarfon

Ward: Menai (Caernarfon)

**Bwriad: Adeiladu 5 tŷ (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy)
ynghyd â chreu mynedfa i'r gefnffordd**

**Lleoliad: Cyn safle Marine Hotel, North Road, Caernarfon,
LL55 1BE**

**Crynodeb o'r DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN
Argymhelliad: DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB
CYFREITHIOL O DAN ADRAN 106**

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor Mawrth er mwyn asesu effaith y datblygiad ar y goeden sydd â gorchymyn coed arni ac sydd wedi ei leoli yng ngardd cefn Ynys Tudur sydd gyfochrog a safle'r cais. O ganlyniad fe gyflwynwyd Arolwg Coed gan yr ymgeisydd a daw'r Arolwg i'r canlyniad gellir sicrhau diogelwch y goeden yn amodol ar ddilyn ac ymgymryd â thechnegau adeiladu gofalus.
- 1.2 Er mwyn atgoffa'r Aelodau o'r cais bwriad sydd yma i godi 5 uned breswyl gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy ar safle cyn-westy i'r gogledd o ganol y dref a chyferbyn a'r gefnffordd A487. Mae'r cais yn cynnwys gwelliannau i'r fynedfa bresennol gyda'r seilwaith ar ffurf waliau cynnal eisoes wedi eu codi o dan ganiatâd rhif C13/0218/14/LL (ar gyfer codi un tŷ). Bydd 3 uned breswyl wedi eu lleoli yn nhu blaen y safle (gyfochrog a'r ffordd) a 2 dŷ ar wahân yng nghefn y safle gyda ffordd breifat/ manau parcio rhyngddynt. Bydd 2 adeilad 4-llawr yn nhu blaen y safle. O'r gefnffordd bydda'r adeiladau yn 3 llawr ac o'r cefn byddent yn 4 llawr. Bydd un adeilad yn ffurfio un tŷ marchnad agored a'r llall yn darparu 2 uned fforddiadwy 2-llofft gyda'r uned gyntaf wedi ei leoli ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf a'r ail uned wedi ei leoli ar yr ail a'r trydydd llawr. Bydd y 2 dŷ yng nghefn y safle yn 3 llawr.
- 1.3 Yn allanol, bydd yr anheddau o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o rendr llyfn lliw gwyn, paneli llorweddol o goedyn fel nodweddion pensaernïol ar yr edrychiadau allanol gydag agoriadau o UPV-c lliw brown. Bydd y manau parcio/tirweddu caled allanol o darmac a phafin bric gyda ffensys o goedyn ar hyd y ffiniau a rhwng gerddi'r tai.
- 1.4 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon yn y Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn ar y Cyd (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig. Mae'r safle wedi ei osod islaw'r gefnffordd gyfagos gyda seilwaith ar ffurf codi waliau cynnal eisoes wedi eu cwblhau ar hyd ffin ogleddol ac ar hyd ffin ddwyreiniol y safle ei hun. I'r gogledd lleolir annedd breswyl restredig gradd II (Ynys Tudur) gyda'r goeden sycamorwydden sy'n destun gorchymyn gwarchod coed wedi ei lleoli yng ngardd gefn yr eiddo, i'r dwyrain lleolir y gefnffordd A.487 ac anheddau preswyl ymhellach draw, i'r de lleolir modurdy gwerthu ceir ac i'r gorllewin lleolir Lôn Las Menai gyda'r Fenai ymhellach draw.
- 1.5 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer 4 tŷ farchnad agored o fewn cyd-destun polisiau'r cyn-gynllun lleol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ble roedd trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn uwch i ddatblygiadau tai (dim ond cynlluniau ar gyfer 5 tŷ neu fwy oedd yn destun cyfraniad tai fforddiadwy). Gan fod oedi wedi bod yn derbyn cynllun safle diwygiedig sydd yn cydymffurfio a gofynion Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a Seilwaith) parthed gweledded i mewn ac allan o'r fynedfa mae'r trothwy ar gyfer darparu tai fforddiadwy wedi ei leihau i 2 dŷ yn y cynllun lleol cyfredol. I'r perwyl hwn, felly, diwygiwyd y cais gwreiddiol i gynnwys 2 dŷ fforddiadwy yn unol â'r polisiau perthnasol.

2. Polisiau 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: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

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 - CDLL (2017):-**

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 - cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI5 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi PS20 – diogelu neu wella asedau treftadaeth.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

NCT18 Trafnidiaeth (2007).

NCT24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif C13/0218/14/LL - adeiladu tŷ a mynedfa newydd (cais diwygiedig i'r un a ganiatwyd o dan gyfeirnod C11/0253/14/LL) wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2013.

3.2 Cais rhif C11/0253/14/LL - codi 4 tŷ a gwaith safle cysylltiedig wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2011.

3.3 Cais rhif C07A/0863/14/LL - adeiladu 15 o fflatiau a chreu mannau parcio (cynllun diwygiedig i'r hyn a ganiatwyd o dan gais rhif C05A/0058/14/LL) wedi ei ganiatáu yn Ionawr, 2008.

3.4 Cais rhif C05A/0058/14/LL - adeiladu 15 o fflatiau a mannau parcio wedi ei ganiatáu yn 2005.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

4. Ymgynghoriadau:

| | |
|--|--|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Cefnogi gan ystyried llefydd parcio yn ofalus. |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau priodol ac angen cysylltu gyda Llywodraeth Cymru. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: Tai Teg: | Dim gwrthwynebiad. Dim ymateb. |
| Dŵr Cymru: | Angen i'r ymgeisydd gysylltu gyda Dŵr Cymru gan fod y datblygiad wedi ei leoli yn agos iawn i brif garthffos gyfunol. |
| Uned Strategol Tai: | Cyflwyno'r sylwadau canlynol:- <ul style="list-style-type: none"> • Dengys bod 270 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg a 328 o ymgeiswyr ar gofrestr aros Tai Cyffredin y Cyngor yn dymuno byw yn yr ardal. • Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ymddengys bod y bwriad yn rhannol cyfarch yr angen yn yr ardal am dai fforddiadwy. • Byddai angen ystyried rhoi 30% disgownt o bris marchnad agored y 2 dy fforddiadwy. |
| Uned Gwarchod y Cyhoedd: | Dim ymateb. |
| Swyddog Coed: | Amod yn datgan bydd rhaid cydymffurfio a gofynion mesuriadau lliniaru yr Arolwg Coed er mwyn diogelu'r goeden sycamorwydden sydd â gorchymyn coed arni. |
| Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru: | Cyfarwyddo bydd rhaid cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos parthed y cynllun gwreiddiol a'r cynllun diwygiedig. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ar sail:- <p style="text-align: center;">—</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae'r adeiladau yn llawer uwch na'r adeiladau o gwmpas y safle ac mae dyluniad y tai allan o gymeriad ac yn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol. • Mae'r fynedfa yn agos iawn i gylchfan prysur archfarchnad leol a gallai hyn amharu'n andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr y rhan yma o'r gefnffordd. |

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

- Nid oes digon o lecynnau parcio ar gyfer ymwelwyr i'r safle a byddai hyn yn gorfodi ceir i barcio ar ymylon yn gefnffordd.
- Dylai'r datblygiad cael ei ohirio nes bod y ffordd osgoi wedi ei gwblhau.
- Byddai gosod tai yn nhu blaen y safle yn golygu gor-edrych i mewn i'r tŷ drws nesaf (Ynys Tudur) ynghyd a cholli golau.
- Anodd i gyfleu pryderon heb siarad wyneb yn wyneb a swyddog cynllunio.
- Byddai datblygu'r safle ar gyfer tai yn amharu'n andwyol ar ddiogelwch y sycamorwydden sydd wedi ei lleoli yng ngardd cefn Ynys Tudur. Bydd angen sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn amharu'n andwyol ar o goeden hon.

Mewn ymateb i'r pryderon uchod ynghyd a phryderon gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar sail:-

- Diwygiadau i edrychiadau allanol y tai arfaethedig sydd yn adlewyrchu ar ddyluniadau a ffurf anheddau cyfagos
- Newidiadau i'r fynedfa sydd yn cydymffurfio a gofynion Llywodraeth Cymru.
- Ail-osod ac ail-ddylunio'r tai yng nghefn y safle er mwyn lleihau ar eu heffaith ar fwynderau deiliaid Ynys Tudur ar sail gôr -edrych a chreu strwythurau gormesol.
- Lleihau uchder y ddau dy blaen er mwyn diogelu cymeriad a gosodiad Ynys Tudur gyfochrog sy'n adeilad rhestredig gradd II.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi anheddau preswyl ar y safle hwn wedi ei dderbyn ym Mholisi PCYFF1 a TAI1 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn datgan caniateir cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Polisi TAI1 yn datgan yn y *Canolfannau Gwasanaeth Trefol* bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Yng Nghaernarfon, y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer codi tai yw 415 uned ac mae'r Cynllun yn rhagweld bydd 212 o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar safleoedd ar hap fel safle'r cais cyfredol hwn. Gan ystyried y wybodaeth hon ynghyd a'r ddarpariaeth sydd eisoes wedi ei adnabod ar gyfer safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y Dref credir byddai caniatáu'r datblygiad diwygiedig ar y safle yma yn dderbyniol o fewn cyd-destun y cyflenwad dangosol.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 yn nodi dylai pob datblygiad newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. I'r perwyl hwn mae'r bwriad wedi cael ei ddiwygio i gynnwys 3 tŷ 4-llofft ynghyd â 2 dy fforddiadwy 2-lofft. Noder hefyd fod nifer o geisiadau blaenorol wedi eu caniatáu ar gyfer datblygiadau preswyl

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

ar y safle hwn oedd o ddwysedd llawer uwch sydd yn gadarnhad yn ei hun fod datblygiad preswyl yma yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.3 Yn dilyn pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed uchder, ffurf a dyluniad y 4 tŷ arfaethedig mae'r ymgeisydd wedi ail-ddylunio edrychiadau allanol y tai eu hunain fel eu bod yn adlewyrchu elfennau pensaernïol ynghyd â ffurf yr anheddau sefydledig sydd yn nalgylch safle'r cais. Mae'r tai yn nalgylch y safle, er yn dai mawr o ran graddfa, yn rhai domestig eu natur a'u hedrychiad ac o wneuthuriad amrywiol gan gynnwys gwaith bric glan a waliau wedi eu rendro a'u lliwio gyda thoeau o lechi naturiol. Maent yn dai ar wahân neu barau o dai ar ffurf *villas* oes Fictorianaid gyda nodweddion fel ffenestri bae, ferandas o wneuthuriad dur a thalcendoeau.
- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gweladwy ar derfyn gogleddol y dref a gellir ei alw yn safle tirnod yn y treflun. Mae'r ardal o'i amgylch yn ardal breswyl sefydledig sy'n cynnwys tai sylweddol eu maint i'r dwyrain ac i'r gogledd. Mae adeilad modern masnachol un-llawr (Moduron Menai) wedi ei leoli i'r de o'r safle sy'n cael ei ddefnyddio fel swyddfa i werthu ceir gydag adeilad rhestredig gradd II (Ynys Tudor) wedi ei leoli ar gyrion gogleddol y safle. Y bwriad yma yw codi'r ddau dŷ blaen yn 4 llawr a'r ddau dy cefn yn amrywio 3 llawr ond wedi eu torri i fyny gydag elfen ddeulawr ac un llawr. Bydd y tai yn nhu blaen y safle gydag uchder o 10.1m uwchben lefel y gefnffordd gyfagos (12.8m o'r lefel daear islaw) gyda'r tai cefn yn amrywio mewn uchder o 4.6m hyd at 10.1m i'r crib y brif do. Bydd y ddau dŷ blaen wedi eu gosod yn ôl oddeutu 3.8m o'r gefnffordd ei hun gan greu llecyn a gwagle agored yn nhu blaen y safle.
- 5.5 Bydd gan y ddau dŷ blaen edrychiad 3-llawr o'r gefnffordd a 4-llawr o'r cefn gan gymryd i ystyriaeth rhediad y tir i lawr tuag at Y Fenai. Bydd edrychiadau'r 4 tŷ (yn enwedig y 2 dy yng nghefn y safle) wedi eu torri i fyny gan gymysg o ddyluniadau i'r toeau (toeau crib, talcendoeau ynghyd a thoeau un-codiad), ffenestri/agoriadau, deunyddiau allanol amrywiol a balconïau a phyrth. Bydd y deunyddiau allanol yn cydweddu â deunyddiau sy'n gyffredin yn yr ardal, sef, llechi naturiol a rendro wedi ei baentio. Bydd prif agwedd/olygfa'r tai i'r gorllewin a chymerir mantais o hyn drwy ddylunio'r edrychiadau cefn gyda balconïau cyfyngedig (math *Juliet*) a ffenestri ar ffurf drysau patio er mwyn goleuo'r ystafelloedd mewnol a manteisio ar yr olygfa. Mae dwysedd y bwriad yn adlewyrchu dwysedd yr ardal breswyl gerllaw ac mae ad-drawiad y tai wedi eu lleihau rhywfaint oherwydd eu gosodiad islaw'r gefnffordd gyfagos. Rhaid sicrhau nad yw'r bwriad yn amharu ar y goeden sy'n destun gorchymyn gwarchod coed drwy gynnwys amod priodol er gwaethaf ei bod wedi ei lleoli ar dir Ynys Tudur. Credir, felly, er gwaethaf pryderon lleol am effaith weledol, fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.
- 5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir adeilad rhestredig gradd II ar ffin ogleddol y safle. Mae Ynys Tudur wedi ei restru fel esiampl dda o eiddo maestref y 19eg ganrif. Mae effaith ac ad-drawiad y bwriad diweddaraf hwn ar osodiad yr adeilad rhestredig yn cael ei leihau ar sail:-
- (i) Mae modurdy go helaeth sydd ddim yn rhan wreiddiol o'r tŷ wedi ei leoli rhwng y safle a'r tŷ rhestredig ac sy'n ymestyn y pellter rhwng tŷ rhif 3 a'r adeilad rhestredig ei hun - bydd gwagle o 3m rhwng talcen deheuol y modurdy a thalcen gogleddol y tŷ agosaf;

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

- (ii) Mae'r tŷ rhif 3 wedi ei osod i mewn i'r dirwedd ac o dan y ffordd gyfochrog gydag uchder crib y to wedi ei osod 600mm yn is na chrib brif do Ynys Tudur;
- (iii) Mae Ynys Tudur ymysg adeiladau eraill yn cael ei weld mewn cyd-destun trefol. Oherwydd hyn, ni ystyrir fod lleoliad y tai bwriedig o fewn y safle yn effeithio ar osodiad Ynys Tudur fel adeilad rhestredig; ac
- (iv) Mae dyluniad, deunyddiau allanol a ffurf y tai bwriedig yn torri i fyny ar eu maint a'u graddfa ac, felly, yn lleihau eu heffaith ar osodiad yr adeilad rhestredig. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio â Pholisi PS20 o'r CDLL parthed datblygiadau sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig ynghyd a diogelu asedau treftadaeth.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r bwriad wedi ei leoli mewn ardal breswyl a derbyniwyd gohebiaeth gan rai o drigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais ar sail gor-edrych a chysgodi. Y tŷ agosaf at y safle yw Ynys Tudur ac mae tŷ rhif 3 wedi ei leoli 3m i ffwrdd o fodurdy Ynys Tudur. Nid oes gan y tŷ hwn unrhyw agoriadau yn wynebu Ynys Tudur ac nid oes gan Ynys Tudur unrhyw agoriadau ar ei dalcen deheuol ar wahân i ddrws solat yng nghornel talcen deheuol y modurdy. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bydd effaith andwyol sylweddol ar ddeiliaid Ynys Tudur gan ystyried lleoliad a gosodiad tŷ rhif 3 ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd a chreu strwythur gormesol.
- 5.8 Mae tŷ rhif 5 wedi ei leoli y tu cefn i dŷ rhif 3 ac i'r de-orllewin o edrychiad cefn Ynys Tudur. Gan ystyried gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan ddeiliaid Ynys Tudur parthed gor-edrych, colli preifatrwydd ynghyd â chreu strwythur gormesol mae'r tŷ hwn wedi cael ei ail-gyfeirio fel bod agoriadau blaen y tŷ yn wynebu edrychiad cefn tŷ Rhif 3. Gan ystyried lleoliad yr agoriadau tŷ Rhif 5 ystyrir mai golygfeydd anuniongyrchol geir i ardd gefn a ffenestri cefn Ynys Tudur. Yn ychwanegol i hyn, mae dyluniad tŷ rhif 5 wedi ei ddiwygio fel bod modurdy sengl wedi ei leoli cyfochrog a ffin gefn Ynys Tudur yn hytrach na strwythur 3-llawr fel y dangoswyd yn y cynlluniau blaenorol. Credir bydd hyn yn lleihau ar unrhyw effaith gormesol annerbyniol ar fwynderau Ynys Tudur. Bwriedir codi ffens bren solat 1.2m rhwng ffin ogleddol y safle gyda gardd Ynys Tudur ac yn ychwanegol i hyn ni fydd unrhyw ffenestr ar dalcen gogleddol tŷ rhif 5 yn wynebu gardd cefn Ynys Tudur.
- 5.9 Gan ystyried gosodiad a dyluniad diwygiedig tŷ rhif 5 mewn perthynas â gosodiad cefn Ynys Tudur credir, felly, na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid Ynys Tudur ar sail creu strwythur gormesol/cysgodi nag ar sail colli preifatrwydd a gor-edrych. Cydnabyddir, fodd bynnag, gan ystyried rhediad yr haul bydd rhywfaint o gysgodi i'r rhan gwaelod o ardd Ynys Tudur ond o ystyried maint yr ardd yma a phellter y rhan yma o'r tŷ, ni chredir y bydd hyn yn sylweddol ei effaith ar fwynderau preswyl yr annedd hwn. Rhagwelir na fydd unrhyw colli preifatrwydd na gor-edrych i'r de gan mai defnydd masnachol a wneir o'r safle cyfochrog ar gyfer gwerthu ceir ac ni fydd unrhyw effaith ar fwynderau preswyl i'r gorllewin ychwaith gan mai llwybr troed cyhoeddus a llystyfiant sydd yma. Rhaid hefyd nodi bod elfen o gyd-or-edrych yn bodoli yn yr ardal yma yn barod a hynny ar sail lleoliad y tai a natur drefol yr ardal. Er gwaethaf y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn ail-hysbysu'r cais fe ystyrir fod y bwriad fel y'i diwygiwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafndiaeth a Llywodraeth Cymru yn datgan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol parthed dyluniad y fynedfa a'r angen i ddiogelu integreidd y gyffordd gyfagos (A.487). Mae'r bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.11 Ar safle fel hwn mae Polisi TAI15 o'r CDLL yn disgwyl i o leiaf 30% o'r unedau preswyl fod yn rhai fforddiadwy. I'r perwyl yma mae 2 o'r 5 uned yn cael eu cynnig fel rhai fforddiadwy canolradd. Mae Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cadarnhau fod angen am y math yma o dai yn yr ardal, yn enwedig ar gyfer tai 2-llofft. Mae'r cais, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif goeden sycamorwydden yn gyfochrog a ffin ogleddol y safle ac yng nghefn gardd Ynys Tudur sydd gyfochrog gyda'r safle. Mae pryderon eisoes wedi eu mynegi gan ddeiliad Ynys Tudur parthed effaith niweidiol gall y datblygiad gael ar iechyd y goeden sydd wedi ei diogelu gan orchymyn coed. Yn dilyn derbyn y pryderon hyn penderfynodd yr Aelodau i ohirio'r cais er mwyn cael asesu effaith y datblygiad ar y goeden ei hun. Yn sgil y penderfyniad hwn, cyflwynwyd Arolwg Coed gan yr ymgeisydd a daw'r Arolwg i'r canlyniad bydd angen i'r arbenigwr coed bod ar safle yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau bod y gwaith tir yn cael ei oruchwylio o fewn ardal diogelu gwreiddiau'r goeden. Derbyniwyd ymateb gan y Swyddog Coed yn dilyn ymweliad a'r safle sy'n cadarnhau dylid cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n datgan bydd rhaid i'r ymgeisydd ddilyn mesuriadau lliniaru sydd wedi eu nodi yn yr Arolwg er mwyn osgoi niwed i'r goeden. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.13 Mae hanes go sylweddol i'r safle hwn parthed ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl yn amrywio o ddarparu 15 fflat yn 2005 i godi tŷ yn 2013. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle arbennig hwn ar gyfer defnydd preswyl, felly, eisoes wedi ei hen sefydlu a'i dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chan ystyried bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle drwy godi waliau cadw mae caniatâd rhif C11/0253/14/LL (ar gyfer codi 4 tŷ) ynghyd â chaniatâd rhif C13/0218/14/LL (ar gyfer codi un tŷ) yn parhau i fod yn fyw.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol credir bod y cais diwygiedig yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiâu a'r canllawiau perthnasol a nodir uchod.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 25/06/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | DOLGELLAU |

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod y 2 dŷ fforddiadwy allan o gyfanswm o 5 yn dai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Llechi naturiol.
4. Cytuno gyda deunyddiau allanol y tai.
5. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir parthed lleoli ffenestri.
6. Tynnu hawliau datblygu ar gyfer estyniadau.
7. Amod diogelu coeden a gorchymyn coed arni.
8. Amodau priffyrdd yr Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru.
9. Amod Dŵr Cymru parthed diogelu'r brif garthffos gyfunol.