

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/1011/24/LL

Dyddiad 18/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanwnda

Ward: Llanwnda

Bwriad: Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel a ganiatwyd yn flaenorol

Lleoliad: Safle Fron Deg Site, Rhostryfan, Caernarfon, LL54 7NU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau y gohiriwyd y cais yma ym mhwyllgor Mai 14eg, 2018 oherwydd anawsterau cofrestru i siarad ynghyd ag awgrymiad y dylid cynnal ymweliad safle.
- 1.2 Cais llawn i godi 4 tŷ deulawr newydd i gymryd lle 4 byngalo fel y caniatawyd yn flaenorol o fewn stad o dai preswyl presennol yng nghanol pentref Rhostryfan.
- 1.3 Mae safle'r cais yn lecyn o dir gwag o fewn stad breswyl ehangach sydd wedi ei rhannol ddatblygu. Mae'r tir wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Rhostryfan ac o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys tai preswyl ar ffurf tai unigol, tai teras, tai pâr, gwelir hefyd fod amrywiaeth o ran dyluniad yn ogystal â maint tai cyfagos gan gynnwys tai unllawr a deulawr. Mae mynedfa bresennol i'r safle oddi ar ffordd gyhoeddus gyfagos gyda ffordd stâd safonol yn arwain at dai'r stâd. Mae'r tir yn codi mewn lefel o'r ffordd fynediad tuag at ran uchaf y stâd ei hun.
- 1.4 Mae'r adeiladau arfaethedig yn cael eu cyfeirio atynt fel math A a B ag yn cynnwys y canlynol:

Math A:

- Llawr daear – porth mewnol, toiled, ystafell fyw/bwyta/cegin agored
- Llawr cyntaf – 2 ystafell wely, ystafell ymolchi
- Mae cyfanswm arwynebedd llawr mewnol yn mesur oddeutu 62m²

Math B:

- Llawr daear – porth mewnol, toiled, ystafell fyw/bwyta, cegin
- Llawr cyntaf – 2 ystafell wely, ystafell ymolchi
- Mae cyfanswm arwynebedd llawr mewnol yn mesur oddeutu 82m²
- Yn ogystal bwriedir cynnwys gerddi unigol i gefn y tai a manau parcio ar yr ochrau

Oddi allan, mae'r adeiladau i'w gorffen gyda tho o lechen naturiol a gorffeniad waliau wedi eu rendro gyda nodweddion yn cynnwys carreg naturiol.

- 1.5 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy gynyddu'r manau parcio i gynnwys 1 llecyn ychwanegol i bob tŷ unigol.
- 1.6 Nodir yma fod trafodaethau ffurfiol wedi eu cynnal ynglŷn â'r bwriad yma trwy drefn y gwasanaeth cyn cyflwyno cais. Trafodir y materion yma yn benodol ymhellach yn yr adroddiad.
- 1.7 Cyflwynir y cais i bwyllgor o ganlyniad i dderbyn mwy na 3 gwrthwynebiad i'r cais yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TAI 4 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Tai fforddiadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Mae hanes Cynllunio hirfaith yn ymwneud â'r safle yma ar ffurf ceisiadau hanesyddol ar gyfer datblygiadau preswyl yn ogystal â cheisiadau diweddar yn ymwneud a thai unigol sydd eisoes wedi eu codi o fewn y stâd. Credir mai'r canlynol yw'r mwyaf perthnasol yn yr achos yma:

- Cais C06A/0786/24/LL – cais diwygiedig i gais C03A/0816/24/MG ar gyfer 17 o dai deulawr – gwrthodwyd 08.02.07
- Cais C03A/0816/24/MG - Adeiladu 18 o anheddau (materion a gadwyd yn ôl o dan gais rhif C00A/0625/24/AM) caniatwyd 09.06.04
- Cais C00A/0625/24/AM – Datblygiad preswyl a mynediad newydd (adnewyddu cais amlinellol rhif C97A/0597/24/AM) caniatwyd 08.01.01
- Cais C97A/0597/24/AM - Datblygiad preswyl a mynediad newydd (adnewyddu cais amlinellol rhif 3/24/377) caniatwyd 11.12.97

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod ar sail pryderon lleol y byddai'r tai yn atal golau tai presennol safle Fron Deg.

Uned Drafnidiaeth: Angen 2 lecyn parcio i bob tŷ. O ganlyniad i ddiwygio'r cynllun i gynnwys llecynnau ychwanegol, ni wrthwynebir y bwriad ag awgrymir cynnwys amodau safonol.

Uned Strategol Tai: Mae'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal, nodir fod galw uwch am dai deulawr ond fod galw yn parhau am fyngalos hefyd. Nodir nad oes darpariaeth fforddiadwy yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais yma.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys cyngor safonol ynglŷn â materion draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir: Awgrymwyd cynnal asesiad effaith llifogydd oherwydd effeithiau llifogydd yn y gorffennol. Derbyniwyd gwybodaeth pellach ynglŷn â gwaith atal llifogydd ag o ganlyniad credir bod gwelliant o'i gymharu â'r hyn fu yno yn flaenorol, ni chredir fod rheswm digonol dros wrthod y cais

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd sawl llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Problemau parcio presennol, diffyg manau parcio
- Hanes llifogydd ar y stâd
- Colli golau
- Effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal gyfagos
- Dim galw am dai deulawr, angen am dai unllawr
- Gor-edrych
- Cais blaenorol wedi ei wrthod am yr un peth
- Gwybodaeth gamarweiniol
- Dadansoddiad haul annigonol
- Diffyg ymgynghori

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

- Colli golygfa

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae cefndir cynllunio'r safle yma yn gwbl berthnasol ac yn hanfodol i'w ystyried wrth benderfynu'r cais yma. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi i ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd preswyl, mae'r safle wedi cael ei ddatblygu yn rhannol gyda'r mwyafrif o'r tai a ganiatawyd bellach wedi eu codi. Golygai hyn fod gweddill y datblygiad na gychwynwyd ar yr un adeg yn parhau yn 'fyw' ag ni fyddai angen caniatâd pellach i godi'r 4 byngalo fel a fwriadwyd yn wreiddiol ar gyfer safle'r cais presennol yma. Fe welir fod 14 eiddo eisoes wedi eu codi ar y safle, mae'n ymddangos fod 3 o'r rhain yn bresennol yn wag gyda phreswylwyr yn yr 11 arall.
- 5.2 Mae polisi PCYFF 1 yn berthnasol yn yr achos yma gan fod gofynion y polisi yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill yn y CDLL.
- 5.3 Gofynnir am ddatganiad iaith Gymraeg trwy bolisi PS 1 yn arferol pan fo datblygiadau arfaethedig yn perthyn i gategoriâu perthnasol. Yn yr achos yma, ni chredir fod angen Datganiad Iaith yn gysylltiedig â maen prawf 1b y polisi (datblygiadau preswyl) oherwydd nad ydi'r cynnig yn golygu ychwanegu at niferoedd o dai o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu a'r hyn gellir eu codi heb ganiatâd pellach.
- 5.4 Mae Polisi TAI 4 yn caniatáu cynigion am dai marchnad agored mewn pentrefi lleol (yn amodol ar ofynion polisi TAI 15 sydd yn ymwneud gyda thai fforddiadwy). Er bod pentref Rhostryfan (yn ôl Atodiad 5 o'r CDLL) dros ei gyflenwad o dai newydd ar hap dangosol (yn rhannol oherwydd datblygiad y safle gyfan hwn), gan fod y safle yma o fewn y ffin datblygu ac nad yw'n cynnig unrhyw nifer o dai ychwanegol o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu a'r hyn y gellir eu codi yn gyfreithlon, credir fod y bwriad yn dderbyniol ag yn unol â'r polisi hwn.
- 5.5 O safbwynt tai fforddiadwy, eto gan nad yw'r cynnig presennol yma yn golygu tai o'r newydd o ran niferoedd i'r hyn sydd eisoes wedi eu caniatáu ag y gellid eu codi yn gyfreithlon heb ganiatâd pellach, ni chredir fod cyfiawnhad yn yr achos yma dros ofyn am elfen fforddiadwy ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi TAI 15.
- 5.6 Mae polisi TAI 8 yn nodi yn dylid sicrhau cymysgedd briodol o dai o fewn datblygiadau preswyl newydd. Yn yr achos yma, mae'n fwriad i godi 4 tŷ deulawr yn lle'r 4 byngalo fel a fwriadwyd yn wreiddiol. Derbyniir mai tai deulawr sydd yn bennaf wedi eu codi eisioes o fewn y stâd bresennol ond gwelir fod amrywiaeth yn bodoli o ran maint y tai sydd wedi eu codi, gan gynnwys tŷ unllawr, credir felly fod cymysgedd eisioes yn bodoli. Mae Uned Strategol Tai y Cyngor yn nodi fod galw uwch am dai deulawr yn gyffredinol yn yr ardal, er fod galw digonol am dai unllawr yn ogystal. Er hynny, credir fod y bwriad presennol yma yn dderbyniol a'i fod yn ateb galw penodol am dai deulawr yn yr ardal fel sydd wedi ei gadarnhau.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae'r ardal sydd yn amgylchynu'r safle yma yn cynnwys adeiladau o amrywiol edrychiad, maint a defnydd. Mae gorffeniadau'r adeiladau yma yn amrywio ond fe welir nodweddion cyffredin megis toeau llechi, gorffeniad walïau o garreg, rendr a chwipiad. Mae natur adeiledig yr ardal gyfagos yn eithaf dwys o ran ffurf gan gynnwys tai teras a thai'r stâd ag agosatrywydd yr adeiladau hyn at ei gilydd o fewn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.8 Mae'r hyn a fwriedir o ran maint, dyluniad a gorffeniad yn gweddu gyda nodweddion cyffredinol o fewn yr ardal ag yn cyfleu edrychiadau sydd eisoes wedi eu caniatáu o fewn y stâd. Ni chredir y byddai'r adeiladau arfaethedig yn annerbyniol o ran eu hedrychiad a nodweddion ac felly ni chredir y byddant yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau PCYFF 3.
- 5.9 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn eithaf dwys. Golygai hyn fod materion megis agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ag yn benodol o fewn y stâd ei hun. Nid yw hyn yn gyfiawnhad wrth gwrs i waethygu'r sefyllfa bresennol, ond dywedir hyn er mwyn rhoi darlun o'r sefyllfa bresennol yn yr ardal.
- 5.10 Mae'r tai arfaethedig i'w codi ar dir sydd wedi bod yn wag ers datblygu'r safle yn wreiddiol ac wedi bod tan yn weddol ddiweddar, yn safle blêr oherwydd deunyddiau adeiladu ag offer dros ben. Mae'r tir ei hun yn codi mewn lefel o'r gongl isaf ger y fynedfa i mewn i'r stâd tuag at y rhan uchaf.
- 5.11 Cynhaliwyd trafodaethau cyn cyflwyno cais rhwng yr asiant a swyddogion cynllunio, awgrymwyd dileu ffenestri a oedd i'w cynnwys ar lawr cyntaf cefn y tai a'u cynnwys ar y talcenni er mwyn osgoi gor-edrych amlwg tuag at dai a chefnau tai tu cefn. Fe welir felly mai dim ond ffenestri ystafelloedd ymolchi sydd yn cynnwys gwydr afloyw a geir ar y cefnau bellach. Gweler hefyd fod awgrymiad wedi ei roi i leihau uchder y tai ar leiniau 1 a 2 er mwyn lleihau effaith cysgodi a dominyddu ar erddi tai tu cefn. Yn ogystal, awgrymwyd fod dyluniad a gorffeniadau blaen y tai yn cyfleu tai presennol gyferbyn a'r safle er mwyn sicrhau dilyniant addas. O ganlyniad i'r diwygiadau gan olygu mai dim ond ffenestr ystafell ymolchi a geir ar gefn y tai ynghyd â phellter o oddeutu 18m rhwng cefn tai plotiau 1 a 2 a chefn tŷ Braich Melyn ag oddeutu 22m rhwng cefn tai plotiau 3 a 4 a chefnau tai agosaf Tai Bodawen, credir y byddai pellter ddigonol yn cael ei greu.
- 5.12 Cyflwynwyd cynllun manwl gyda'r cais sydd yn cyfleu llwybr yr haul a'r cysgodi fyddai'n digwydd o ganlyniad, o safbwynt lleiniau 1 a 2 a thai tu cefn i'r safle. Gweler o'r cynllun na fyddai effaith amlwg ar y safleoedd tu cefn ag na fyddai tai deulawr ar y safle yma o'i gymharu a'r byngalos a ganiatawyd yn wreiddiol yn niweidiol o safbwynt yr agwedd yma.
- 5.13 Mae'n anorfod y byddai codi tai ar y safle yma yn cael peth effaith ar fwynderau cyfagos, rhaid ystyried faint yn fwy o effaith y byddai'r tai sydd yn destun y cais yma yn ei gael o'i gymharu â'r tai y gellir eu codi ar y safle yn gyfreithlon. Gwelir mai tai 2 lofft a fwriedir yn yr achos yma, sef yr un nifer fel a fwriadwyd ar gyfer y byngalos, ni fydd cynnydd o ran nifer ystafelloedd gwely rhwng y tai a ganiatawyd a'r tai sydd yn destun y cais hwn. Mae ffurf yr adeiladau wrth gwrs yn fater arall, a chydabyddir fod codi tai yn y lleoliad yma yn debygol o amharu i raddau amrywiol ar dai presennol cyfagos. Ond credir fod angen pwysu a mesur y bwriad yn erbyn yr hawl cyfreithiol i godi 4 byngalo ag o wneud hynny, penderfynu os fyddai yn gwbl annerbyniol i godi tai deulawr yma yn lle'r byngalos fel a ganiatawyd yn wreiddiol. Amlygwyd pryderon cychwynnol am y bwriad yn ystod trafodaethau cyn cyflwyno cais ag fe welir fod newidiadau wedi eu gwneud i'r bwriad yn unol â'r cyngor a roddwyd. Canlyniad hynny oedd i'r cynlluniau terfynol fod yn ymgorffori'r holl newidiadau fel yr awgrymwyd ag a ystyriwyd yn dderbyniol mewn egwyddor. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r pryderon fel yr amlygwyd gan drigolion lleol o safbwynt effaith y bwriad ar eu mwynderau gan gynnwys materion yn ymwneud a gor-edrych a chysgodi ond ni chredir y byddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith hir dymor yn sylweddol fwy na'r hyn y byddai o gwblhau'r datblygiad blaenorol fel a ganiatawyd.

- 5.14 Gwelir fod cynllun ychwanegol wedi ei gyflwyno ers gohirio'r cais sydd yn amlygu'r gwahaniaeth rhwng ôl troed y 4 byngalo a ganiatawyd yn flaenorol a'r 4 tŷ sydd yn rhan o'r cais presennol yma. Gwelir fod gwahaniaeth amlwg rhwng y ddau gynllun o ran arwynebedd llawr gyda thai y cais presennol yn amlwg yn cymryd llawer llai o le, yn ogystal mae hefyd yn dangos y byddai'r tai diweddaraf wedi eu lleoli ymhellach i ffwrdd o ffin cefn y safle sydd yn ochri gyda gerddi a chefnau Tai Bodawen ag a adnabyddir fel Braich Melyn.
- 5.15 O ganlyniad ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o ran gofynion perthnasol polisi PCYFF2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.16 Amlygwyd pryderon gan yr aelod lleol ynglŷn a nifer o faterion gan gynnwys y sefyllfa o safbwynt materion parcio, mynediad a llifogydd. Fel ymateb i'r sylwadau yma, mae Uwch Swyddog yr Uned Drafnidiaeth yn ymhelaethu ar y sylwadau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn ystod y cyfnod ymgynghori ac yn cadarnhau yn gryf y byddai'n afresymol gwrthwynebu neu wrthod ar y sail yma.
- “Problemau dŵr – Deallir fod problemau yn y gorffennol yn tarddu o safle wedi ei lleoli yn uwch i fyny na'r stâd ei hun. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd fel perchennog tai henoed gerllaw wedi cwyno i'r datblygwr presennol, sydd yn eu tro wedi cwyno i'r Cyngor Cymuned a Rheilffordd yr Ucheldir am ddŵr sy'n tarddu o lwybr beics uwchben y safle, a hwythau'n cwyno am ddŵr sy'n arllwys o dai ymhellach i fyny eto. Mae Uned Llifogydd y Cyngor yn gyfarwydd a hanes y safle. Parcio - Mae'r tai gwreiddiol wedi cael eu caniatáu yn ôl yn y 90au gydag un lle parcio a modurdy (sydd ddim yn arferol yn cael defnydd fel modurdy cadw cerbyd), yn hytrach na dau/tri lle parcio fel sy'n ofynnol erbyn hyn. Yn anffodus mae'r tai mawr yma i gyd wedi eu lleoli mewn chwstwr ym mhendraw'r stâd, sy'n golygu fod preswylwyr yn tueddu i barcio o amgylch y man troi. Yn anffodus, ni ellir ymdrin â'r sefyllfa hanesyddol yma.*
- Mae'r tai sy'n destun y cais presennol yma i gyd yn cynnwys dau lecyn parcio, sef darpariaeth ddigonol ar gyfer tai gyda dwy ystafell wely.*
- Mynediad cerbydau argyfwng / casgliad biniau - Tydi'r stâd ddim wedi cael ei mabwysiadu gan y Cyngor, ac felly'n dechnegol fel safle preifat a heb ei gwblhau tydi'r Uned Bwrdeistrefol ddim yn cael mentro heibio tai'r henoed yn is i lawr. Cyfeiriodd yr Aelod Lleol fod y gwasanaeth hwnnw nawr yn casglu gyda cherbyd llai - mater i'r Uwch Reolwr Bwrdeistrefol yw'r penderfyniad i fynd yn groes i bolisi casgliadau, a thybir fod pentref Rhostryfan eisoes yn cael casgliad gyda cherbyd bychan gan fod nifer o'r strydoedd yn gul a throellog. Mewn argyfwng mae'r gwasanaethau'n debygol o barcio mor agos â phosib neu symud cerbydau fel bo rhaid, ni ragwelir y byddai hyn yn broblem enfawr”.*
- 5.17 Amlygwyd pryder gan drigolion lleol o safbwynt effaith y datblygiad arfaethedig ar faterion yn ymwneud a pharcio o fewn y stâd. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda 1 llecyn parcio yn cael ei ddangos ar ochr y 4 tŷ. Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r nifer yma ac o ganlyniad diwygiwyd y cynllun i ddangos darpariaeth ar gyfer 2 gerbyd.
- 5.18 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn derbyn fod y cynnydd mewn llecynnau parcio yn dderbyniol, ac o ganlyniad wedi awgrymu cynnwys amodau perthnasol ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bwriad gan sicrhau fod y cais yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4.

- 5.19 Cydnabyddir fod y stád bresennol yn gallu bod yn brysur o ran symudiadau preswylwyr, ymwelwyr, danfoniadau ayyb. Er hynny, ni chredir fod y datblygiad bwriedig yma yn debygol o waethygu'r sefyllfa i raddau annerbyniol yn enwedig o ystyried fod hawl yn bodoli i godi 4 byngalo beth bynnag. Gwelir o gynlluniau manwl blaenorol mai 1 llecyn parcio allanol a modurdy a ganiatawyd fel rhan o ddatblygiad y byngalos ac felly ni chredir y byddai'r bwriad presennol yn gwaethygu'r sefyllfa o'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ag sydd yn parhau yn fyw. Ni wrthwynebir y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni chredir fod modd gwrthod y cais ar sail y materion hyn.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.20 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, gweler fod hanes cynllunio hirfaith i'r safle hwn gyda cheisiadau wedi eu caniatáu a'u hadnewyddu ar gyfer datblygiadau preswyl dros nifer o flynyddoedd cyn i ddatblygiad y safle gychwyn. Gweler hefyd fod cais wedi ei wrthod yn y gorffennol ar gyfer codi 17 tŷ oherwydd pryder ynglŷn â materion yn ymwneud a mwynderau, gor-ddatblygiad ayyb.

Materion llifogydd

- 5.21 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir yn wreiddiol yn gofyn am asesiad effaith llifogydd o'r safle oherwydd achosion llifogydd a fu yn y gorffennol. Gan mai'r Uned yma yn ogystal â Dŵr Cymru sydd yn gyfrifol am faterion yn ymwneud a draenio tir, dŵr wyneb ag addasrwydd dulliau draenio a llifogydd o ganlyniad i rediad dŵr wyneb, nid oedd ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru yn angenrheidiol yn yr achos yma. Cynhaliwyd trafodaethau rhwng asiant y cais a'r Uned. Yn ddiweddarach, derbyniwyd cadarnhad o fewn Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig ynglŷn â gwaith a wnaed mewn ymateb i'r problemau llifogydd hanesyddol. Nodir fod dealltwriaeth mai cwlferd ar dir uwch a thu allan i'r safle a fu'n gyfrifol am orlif dwr wyneb tuag at y safle. Trafodwyd y mater yma gyda pherchnogion y tir sef Rheilffordd Ucheldir Cymru ag fe gytunwyd y byddai'r ymgeisydd yn cael clirio'r cwlferd, creu bwnd er mwyn gosod rhwystr rhwng y cwlferd a thai cyfagos a chaniatâd i gael mynedfa at y cwlferd i'r dyfodol er mwyn sicrhau cynnal a chadw. Nodir hefyd y bydd mesurau dal dŵr glaw yn cael eu gosod ar y safle ag fe honnir gan fod y datblygiad yma yn llai o ran arwynebedd llawr na'r byngalos, mi fydd draenio naturiol gwell yn digwydd.
- 5.22 O dderbyn manylion y gwaith yn ymwneud a'r cwlferd derbyniwyd ymateb gan yr Uned Draenio Tir yn datgan fod y gwaith sydd wedi ei gwblhau ar dir Rheilffordd yr Ucheldir yn welliant i'r hyn oedd yno yn ystod llifogydd blaenorol ag wrth sicrhau cynhalieth o'r sefyllfa bresennol ni welir rheswm digonol i argymhell gwrthod y cais. Yn ogystal, ni wrthwynebir y bwriad gan Dŵr Cymru a awgrymodd gynnwys amodau a chynngor safonol parthed materion draenio.
- 5.23 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu gan drigolion lleol am natur ddyrchafedig y safle yn ogystal â ffurf y tir sydd wedi arwain at achosion o lifogydd achlysurol o ganlyniad i rediad dŵr wyneb yn dilyn glaw trwm. Ond fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae'r Uned Draenio tir yn ogystal â Dŵr Cymru yn dod i'r casgliad na fyddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa. Ni chredir ychwaith y byddai'r sefyllfa yn ddim gwahanol i'r hyn gallasai fod pe byddai'r byngalos yn cael eu codi ond wrth sicrhau fod mesurau gwarchod yn eu lle, y gobaith yw y bydd yr effaith yn lleihau i'r dyfodol. Mae'r sefyllfa wedi ei drafod yn helaeth gydag Uned Draenio Tir y Cyngor, gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/07/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gynnwys ail ymgynghori yn ffurfiol o dderbyn gwybodaeth ychwanegol ag fe welir fod canlyniad y trafodaethau yma yn derbyn na fyddai'r sefyllfa yn gwaethygu o ganlyniad codi'r tai yma.

- 5.24 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau ISA 1, PS 5 a PCYFF 3.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.25 Derbyniwyd sylwadau gan gymdogion i'r safle yma yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau yn ogystal â'r effaith ar yr ardal yn gyffredinol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol fel y nodir yn yr asesiad uchod ac ar ôl ystyried y cais yn ei gyfanrwydd a'i gydymffurfiaeth gyda pholisiau a chanllawiau mabwysiedig yn ogystal â hanes a hawl cynllunio'r safle, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail y rhesymau fel y nodwyd.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, hanes cynllunio'r safle a'r hawl byw sydd yn parhau i godi 4 byngalo ar y safle yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus, credir fod y bwriad yma i godi 4 tŷ deulawr gydag adnoddau cysylltiol yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau a llechi
4. Amodau priffyrdd
5. Dŵr Cymru
6. Manylion triniaeth ffin
7. Tynnu hawliau P.D a PD ffenestri
8. Nodyn wal rhannol