

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 6

Cais Rhif: C18/0545/18/MG

**Dyddiad
Cofrestru: 01/08/2018**

Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Bethel

Bwriad: Codi 7 ty yn cynnwys 2 dy fforddiadwy ynghyd â mynedfeydd newydd (cais cynllunio materion sydd wedi eu cadw'n ôl yn dilyn caniatad amlinellol rhif C17/0893/18/AM)

Lleoliad: Maes y Ffynnon, Bethel, Caernarfon, Gwynedd, LL551WA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU YN DDI-AMOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl yw hwn ar gyfer codi 7 tŷ deulawr (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) ynghyd â mynedfeydd newydd. Caniatwyd y cais amlinellol o dan gyfeirnod C17/0893/18/AM yn Ebrill, 2018 ynghyd â chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990 parthed y 2 dŷ par fforddiadwy. Mae'r cais hwn yn ymwneud â materion a gadwyd yn ôl sy'n cynnwys manylion o'r mynedfeydd, ymddangosiad, tirlunio, llunwedd a graddfa'r datblygiad/tai. Mae edrychiadau'r tai yn adlewyrchu edrychiadau tai cyffelyb gan gynnwys toeau llechi naturiol Cymreig, waliau o rendr gwyn/hufen gwead bras gyda phaneli llorweddol lliw *Marley Cedral* ar y llawr cyntaf uwchben yr agoriadau i mewn i'r tai, ffenestri, drysau a nwyddau glaw UPV-c lliw llwyd. Bydd y tai farchnad agored yn dai unigol 4 llofft gyda'r 2 dŷ fforddiadwy yn dai par 3-llofft.
- 1.2 Bwriedir creu 4 agoriad o'r ffordd sirol dosbarth III gyfagos i wasanaethu'r tai ynghyd â chreu pafin ar hyd blaen y safle yn unol â gofyniad yr Uned Drafnidiaeth. Bydd llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ wedi eu lleoli yn nhu blaen y safle gyda gerddi preifat yn y cefn ynghyd â chlawdd newydd i'w godi ar hyd terfyn gorllewinol y safle sy'n disodli'r clawdd gwreiddiol oedd yn rhedeg ar hyd blaen y safle gyda'r ffordd sirol. Mae'r cais hefyd yn cynnwys manylion tirlunio gyda'r clawdd presennol eisoes wedi ei ddymchwel gyda'r cerrig wedi eu gosod mewn twmpathau yng nghanol y safle ar gyfer eu hail-ddefnyddio.
- 1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Bethel fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac mae hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Ddogfen Mapiâu 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 pentref/clystyrau o'i amgylch.

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**
- Polisi PCYFF1 - ffiniau datblygu.
- Polisi TAI3 - tai mewn pentrefi gwasanaeth.
- Polisi TAI8 - cymysgedd o dai priodol.
- Polisi TAI15 - trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 â mynedfa newydd (ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd ar apêl) wedi ei wrthod ar sail polisi yn Ionawr, 2012.

3.6 Cais rhif C17/0893/18/AM - codi 7 tŷ gan gynnwys 2 dy fforddiadwy a mynedfeydd newydd wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 2018.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig parthed ail-sefydlu'r fynedfa amaethyddol a gwneuthuriad a dyluniad y pafin arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad os cysylltir dŵr aflan o'r safle i'r garthffos gyhoeddus mewn man penodol a bod y dŵr wyneb yn cysylltu â chwrs dwr cyfagos.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cynnydd mewn trafndiaeth ar hyd y rhan yma o'r ffordd sy'n gul ei natur ac na fydd wedyn lle i ledu'r ffordd yn y dyfodol. • Angen cadw'r llwybr cyhoeddus i'r ffynnon - ymddengys bod llain rhif 1 wedi ymestyn dros y llwybr ac yn wahanol i'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol. • Mae problem hanesyddol o'r afon ble bydd y dŵr hwyneb o'r safle yn llifo iddo yn gorlifo. Bydd angen i'r llif yma gael ei reoli er mwyn osgoi llifogydd yn ystod stormydd ac na fydd y broblem bresennol yn gwaethygu. • Angen goresgyn y broblem hanesyddol o lain rhif 1 yn cael ei heintio gan dwr aflan o'r garthffos gyhoeddus er mwyn sicrhau glanweithdra a safonau hylendid cyhoeddus priodol i ddeiliaid newydd y llain hon diogelu

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Y prif ystyriaethau gyda'r cais hwn yw derbynioldeb materion sy'n ymwneud â'r mynedfeydd, ymddangosiad, tirlunio, llunwedd a graddfa'r datblygiad/tai gan fod yr egwyddor eisoes wedi ei dderbyn o ystyried y cais amlinellol cyf. C17/0893/18/AM.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Fodd bynnag, mae Polisi PCYFF1 o'r CDLL 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 TAI3 yn datgan yn y *pentrefi gwasanaeth* bydd tai i gwrdd â strategaeth y cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y cais manwl hwn (wedi ei ddiwygio ar sail gofynion yr Uned Drafnidiaeth) yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.2 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 a'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae'r safle yn wastad ei natur gyda gweddill y cae gyda rhediad i lawr i'r gorllewin tua'r nant. Mae'r tai arfaethedig wedi eu dylunio ar ffurf tai deulawr traddodiadol gyda'u hedrychiadau yn adlewyrchu deunyddiau tai cyffelyb ac sy'n cynnwys toeau o lechi naturiol Cymreig, waliau o rendr lliw hufen/gwyn wead bras gyda phaneli llorweddol uwchben y drysau blaen ac islaw ffenestri'r ystafelloedd byw. Bydd y ffenestri a'r drysau o UPV-c lliw llwyd ynghyd â'r nwyddau glaw. Gan ystyried gosodiad y tai o fewn y safle mewn perthynas â'r ardal gyfagos, eu dyluniad syml a'r deunyddiau allanol credir na fyddent yn creu strwythurau anghydnaws sylweddol yn y rhan yma o'r strydlun. Bwriedir codi waliau cerrig ar hyd blaen y safle rhwng y mynedfeydd ynghyd â thirlunio a phlannu coed gan gynnwys codi clawdd newydd yng nghefn y safle ac o'r safbwynt yma credir na fydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd dyn amharu'n andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT12 Dylunio.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3 Mae blaenau'r tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (gan gynnwys Stad Rhoslan) gyda gwagle sy'n amrywio o 24m hyd at 29m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r de o'r safle (rhif 5 Cefn Cynrig) wedi ei leoli 25m i ffwrdd o dalcen tŷ llain rhif 1 gyda rhodfa breifat, clawdd a hawl tramwy cyhoeddus rhyngddynt - ni fydd agoriadau ar dalcen deheuol y tŷ arfaethedig. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol ni ystyrir 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 o safle'r cais. Nodir hefyd ni dderbyniwyd, y tro hwn, unrhyw wrthwynebiad gan drigolion lleol parthed effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl a chyffredinol. Gan ystyried yr asesiad hwn 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

- 5.4 Mae'r bwriad yn golygu creu 4 mynediad ychwanegol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos i wasanaethu'r safle gyda'r bwriad hefyd o ail-osod giât amaethyddol yng nghornel ddwyreiniol y safle er mwyn cael mynediad i'r tir amaethyddol sydd y tu cefn i'r tai arfaethedig. Fel rhan o'r cais bwriedir hefyd, yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth, gosod pafin ar hyd ffin blaen y safle gyda'r ffordd sirol gyfagos. Bydd llecynnau parcio ar gyfer 2 gar i bob tŷ wedi eu lleoli yn nhu blaen y tai eu hunain ynghyd â mannau troi. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynllun

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

hwn ar sail diogelwch ffyrdd. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu'r cais hwn ar sail materion sy'n ymwneud â diogelwch ffyrdd ynghyd ac addasrwydd y drefn garthffosiaeth arfaethedig. Dywed bod y ffordd y sirol yn gul o flaen y safle a petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai ddim lle i ledu'r ffordd yn y dyfodol. Mewn ymateb i'r pryder hwn cadarnheir nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw gynlluniau i ledu'r rhan yma o'r ffordd sirol ac ni ystyrir bydd cynnydd sylweddol gwahanol mewn trafndiaeth ar hyd y ffordd yma o'i gymharu â'r drafnidiaeth sy'n ei ddefnyddio'n bresennol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad fel y'i cyflwynwyd ar sail diogelwch ffyrdd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, gosodiad, deunyddiau, dyluniad, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol, draenio a mwynderau preswyl ynghyd a chydymffurfio gyda gofynion polisi a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amod:-

1. Yn unol â'r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda'r cais.