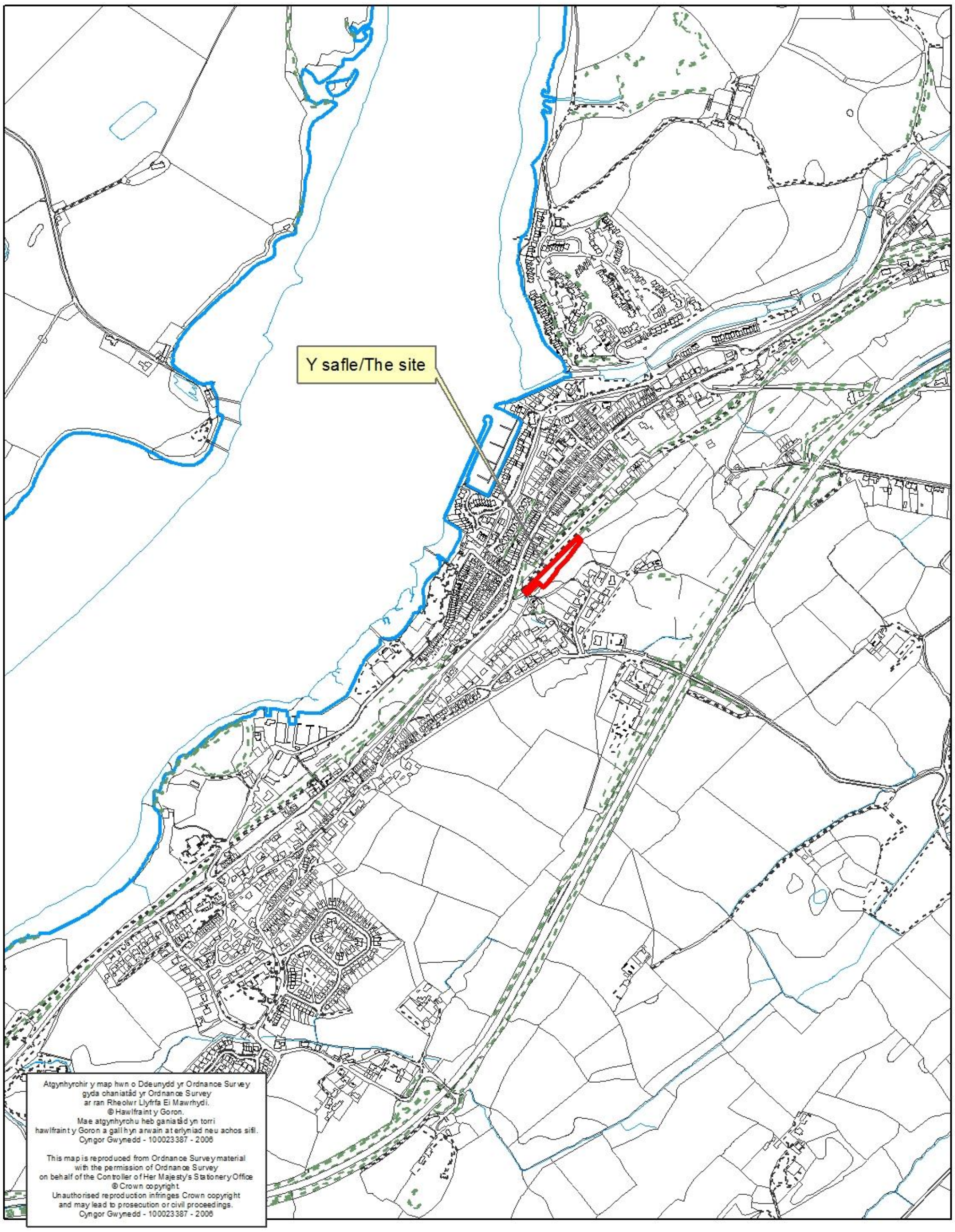
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/05/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C14-1110-20-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C14/1110/20/LL
Dyddiad Cofrestru:	31/03/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Y Felinheli
Ward:	Y Felinheli

Bwriad:	CODI 4 TY TRI YSTAFELL WELY, UN OHONYNT I FOD YN DY FFORDDIADWY
Lleoliad:	TIR GER OAKLANDS, PENYBRYN, Y FELINHELI, GWYNEDD, LL564YQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU A CHYTUNDEB 106

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais ar gyfer codi 4 tŷ 3 ystafell wely, un ohonynt i fod yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

1.2 Mae'r safle ble bwriedir codi'r anheddau wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Y Felinheli. Mae 2 eiddo ar wahân eisoes wedi eu caniatáu ar ran blaen o'r safle, o dan gyfeirnodau C13/0702/20/LL a C13/0950/20/LL. Mae'r safle yn hir a chul gyda llwybr Lôn Las Menai yn rhedeg ar hyd un ochr i'r safle, a choed wedi eu gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed ar yr ochr arall. Mae ffordd breifat Ffordd Penybryn yn rhedeg heibio mynedfa i'r safle o'r brifffordd Ffordd Caernarfon. Mae tai amrywiol o gwmpas y safle ar Ffordd Caernarfon a Ffordd Penybryn, a Threm y Foel tu cefn.

1.3 Bwriedir codi 4 annedd deulawr ar y safle, ynghyd ac ymestyn y ffordd fynediad i ddarparu mynedfa gerbydol heibio'r anheddau newydd yma.

1.4 Mae bwriad darparu 2 lecyn parcio o fewn pob plot. Mae'r 3 tŷ farchnad agored yn mesur oddeutu 118m sgwâr mewn arwynebedd llawr ac 7m o uchder ar eu rhan uchaf, ac mae'r tŷ fforddiadwy yn mesur oddeutu 93m sgwâr mewn arwynebedd llawr a 6.5m o uchder ar ei uchaf.

1.5 Bwriedir gorffen yr anheddau gyda llechi ar y to, a gorchuddio'r waliau gyda rendr a gwaith brics.

1.6 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ynghyd ac Adroddiad Coed, Adroddiad Tai Fforddiadwy ac Asesiad Hyfywdra.

1.7 Roedd y cais gwreiddiol yn golygu codi 5 tŷ, ac erbyn hyn mae wedi ei leihau mewn nifer i 4 tŷ, a'u lleoliad wedi eu symud ymlaen yn agosach i'r llwybr beics, gyda'r ffordd mynediad rhwng y tai a'r coed tu cefn i'r safle, yn dilyn derbyn ymatebion i ymgynghoriad gan Unedau Priffyrdd, Bioamrywiaeth a Choed y Cyngor

2. Polisïau 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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD
Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwyso unrhyw niwed.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY
Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio

cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Canllawiau Cynllunio Atodol:

Ymrwymiadau Cynllunio
Datblygiad Tai a darpariaeth addysgol
Tai Fforddiadwy

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) 2016
TAN 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
TAN 12 Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07A/0490/20/CC - Teneuo clawdd/coed cyll ar hyd y ffin Gogledd-gorllewinol y safle CANIATÁU 19.07.2007

3.2 C13/0705/20/CC - Gwaith i goed wedi eu diogelu o dan Orchymyn Gwarchod Coed CANIATÁU 22.08.2013

3.3 C13/0702/20/LL - Codi ty trillawr CANIATÁU 05.02.2014

3.4 C13/0950/20/LL - Codi tŷ trillawr CANIATÁU 05.02.2014

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb ymateb

Uned Drafnidiaeth:

<u>Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Mehefin 2015</u>
Argymhellir cynnwys man troi ar ben y stad a darparu ffordd stad o led ac adeiladwaith addas.

Argymhellir hefyd fod yr ymgeisydd yn cyflwyno datganiad 'construction method statement' a 'temporary works method' ar gyfer unrhyw waith adeiladu'r tai ar y dibyn rhwng y safle a'r llwybr lôn las cyfagos, i sicrhau nad yw'r bwriad yn debygol o danseilio'r tir neu gael effaith andwyol ar dir y cyngor.

Uned Llwybrau:

<u>Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Rhagfyr 2014</u>
Pryderu am y defnydd o foduron yn cynyddu yn ystod ac ar ôl cwblhau'r datblygiad ar ran gyntaf o'r llwybr cyhoeddus (ffordd mynediad preifat) i'r datblygiad yma o Stryd Bangor /

Ffordd Caernarfon

Dŵr Cymru:

<u>Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Rhagfyr 2014</u>
Sylwadau ac amodau safonol

<u>Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Mehefin 2015</u>
Sylwadau ac amodau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru:

<u>Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Mehefin 2015</u>
Dim sylwadau i'w cynnig

<u>Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Ebrill 2016</u>
Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Bioamrywiaeth a Choed:

<u>Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Rhagfyr 2014</u>

Coed - Gwrthwynebu'r cais ar sail yr isod:

- Gor-ddatblygiad
- Mae yna goed sylweddol pwysig wedi eu gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed ger y safle. Byddai datblygiad o'r fath yn debygol o effeithio ar y coed gan achosi colled o goed.
- Petai'r datblygiad yn cael ei ganiatáu, rhagwelir trafferthion yn y dyfodol gyda choed yn tyfu at y tai
- Petai'r tai yn gwireddu eu hawliau 'pd', fyddai hyn yn achosi newid pellach i'r coed a fwy o broblemau.

Bioamrywiaeth – Mae'r bwriad i adeiladu pum t? yn disgyn yn rhannol o fewn Safle Bywyd Gwyllt posib (Coed Penrallt) sydd wedi'i glustnodi oherwydd ei gynefinoedd coetir.

Nid yw'r adroddiad coed a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y nifer cywir o goed fyddai angen eu torri neu eu torri'n ôl yn sylweddol o ganlyniad i'r datblygiad hwn. Rwyf wedi amgáu map o'r safle gydag awyrlun sy'n dangos canopi'r coetir. Rwyf yn bryderus y bydd y bwriad hwn yn bwyta i mewn i'r coetir. Yn ogystal, mae'r rheilffordd segur yn debygol o fod yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel ac yn cynnal ymlusgiaid.

Hoffwn wneud cais am wybodaeth bellach sy'n dangos ardaloedd y cynefinoedd a thopograffeg y safle a'r tir arfaethedig bydd y datblygiadau yn ei gymryd. Dylai arolwg cynefinoedd fod ar ffurf cynefin Cam 1 gyda rhestr rhywogaethau ar gyfer pob ardal cynefin. Bydd y wybodaeth hon yn caniatáu i ni asesu'r gywir pa effaith gaiff y datblygiad hwn ar y cynefinoedd a'r Safle Bywyd Gwyllt. Mae Polisi B17 y CDU yn nodi y gwrthodir datblygiadau sy'n achosi niwed sylweddol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Safleoedd Bywyd Gwyllt oni bai y gallant wneud yn iawn am golli'r nodweddion bioamrywiaeth.

Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Mehefin 2015

Rwy'n falch o weld bod y cynlluniau diwygiedig wedi lleoli'r tai arfaethedig a'r ffordd fynedfa er mwyn lleihau'r difrod i'r coed aeddfed ar ffin de-ddwyreiniol y safle. Er y bydd y cynlluniau yn lleihau'r effaith ar goed gymaint â phosib, bydd peth difrod o hyd ac i wneud yn iawn am hyn, dylid plannu coed derw ym mhen gogleddol y safle er mwyn lleihau darnio'r cynefin yn y coetir (Safle Bywyd Gwyllt). Dylid ffensio'r ardal hon pan fo'r gwaith adeiladu yn digwydd er mwyn sicrhau y gwarchodir y coed newydd sy'n cael eu plannu. Argymhellaf y dylid darparu cynllun plannu coed i'r ACLl i'w gymeradwyo a'i weithredu o fewn blwyddyn i ddyddiad y caniatâd hwn, ac y plannir coed newydd yn lle unrhyw goed a gollir.

Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Ebrill 2016

Mae'r cynlluniau wedi'u haddasu ers y diwygiadau blaenorol ym mis Mehefin 2015. Rhoddais sylw ar y cynlluniau hyn ar 2 Gorffennaf 2015, ble nodais fy mod yn fodlon bod yr addasiadau wedi lleihau'r effaith ar fioamrywiaeth a choed gyhyd â phosib. Mae'r cynlluniau diwygiedig cyfredol, dyddiedig 14.3.2016 a 31.3.2016 bellach yn cynnwys rhan ychwanegol o'r ffordd (gweler y cynllun amgaeedig). Mae'r rhan ychwanegol hon o'r ffordd yn cynyddu'r effaith ar y Safle Bywyd Gwyllt posib a'r coed ac mae hefyd yn lleihau'r ardal fydd yn gwneud yn iawn am unrhyw ddifrod/colled coed a chynefin yn ystod y gwaith adeiladu. Cytunwyd ar yr ardal gwneud yn iawn mewn cyfarfod safle gyda'r datblygwr ym mis Mawrth 2015.

Dylid addasu'r cynlluniau i gael gwared â'r rhan ychwanegol o'r ffordd. Dylai'r cynlluniau ddangos yr ardal a ddarperir ar gyfer gwneud yn iawn am fywyd gwyllt a choed (gweler y cynlluniau amgaeedig). Argymhellaf y dylid darparu cynlluniau diwygiedig sy'n dangos yr ardal ar gyfer plannu coed a lleihad yn hyd y ffordd.

Tai Fforddiadwy:

Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Rhagfyr 2014

Cadarnhau fod y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn gyson gyda data gan yr Uned Strategol Tai o ran gwybodaeth am y math o angen, a'r angen ei hun, a bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy sydd eu hangen yn yr ardal ar ddisgownt o 30%

Sylwadau yn dilyn ymgynghoriad Ebrill 2016

Nodi os mai 4 uned sy'n cael ei gynnig yna fydd angen i 1 o'r unedau fod yn fforddiadwy.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu diweddaraf i ben ar ôl paratoi'r adroddiad hwn ac yn ystod cyfnod paratoi'r adroddiad roedd sawl gohebiaeth wedi ei dderbyn yn gwrthwynebu ar sail:

- Traffic ychwanegol
- Diogelwch cerddwyr a beicwyr
- Angen gwella'r ffordd rhwng y briffordd a'r fynedfa i'r stad newydd
- Mae cynllun ar gyfer datblygu'r safle fel maes parcio wedi ei wrthod ar lefel lleol yn ddiweddar.
- Problemau dwr yn llifo o'r safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi CH4 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a chynigion ar gyfer tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi ac yn datgan y dylai fod y gyfran o'r unedau ar bob safle (fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy.

5.2 Mae polisi CH37 yn ymwneud a chyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol, ac mae'n datgan pan ganiateir datblygiad preswyl newydd fydd yn golygu na ellir diwallu anghenion addysgol plant fydd yn byw yn y tai newydd yn yr ysgol bresennol, defnyddir amodau cynllunio neu ymrwymiad cynllunio i sicrhau bod datblygwr yn darparu'r cyfleuster angenrheidiol er mwyn diwallu'r anghenion hynny, neu'n cyfrannu ato.

5.3 Yn yr achos yma, mae'r bwriad gerbron yn golygu codi 4 eiddo o'r newydd, ac mae 2 eiddo marchnad agored arall eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar safle cyfochrog o dan gyfeirnodau C13/0702/20/LL a C13/0950/20/LL. O'r herwydd, ystyrir yn wreiddiol fod angen i 2 o'r tai sy'n destun y cais yma fod ar gyfer angen fforddiadwy (sef 30% o 6). Yn ogystal, wrth ystyried y datblygiadau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn Felinheli ers mabwysiadu'r CDU, ymddengys y byddai'r nifer o ddisgyblion a fyddai'n deillio o'r datblygiadau yn fwy na'r nifer o lefydd gwag sydd ar gael yn yr ysgol. Byddai'r datblygiad yma yn golygu 2 ddisgybl ychwanegol yn yr Ysgol leol, ac mae ffigyrau diweddaraf yn dangos fod capasiti'r ysgol yn 162 disgybl a'r nifer sy'n mynychu'r ysgol yn 138. Er bod hyn yn golygu fod 24 lle yn yr ysgol ar hyn o bryd, mae datblygiadau diweddar sydd wedi eu caniatáu, yn golygu y byddai'r llefydd yma yn cael eu llenwi gyda phlant a fyddai'n deillio o'r datblygiadau (cyfanswm o 40) Byddai hyn yn golygu cyfraniad addysgol ar gyfer y ddau ddisgybl a fyddai'n deillio o'r cynnig hwn felly.

5.4 Fodd bynnag, yn ddiweddarach, derbyniwyd asesiad hyfywdra oedd yn dadlau yn erbyn darparu cyfraniad addysgol a chynnig 2 uned fforddiadwy ar sail effaith ar hyfywdra datblygu'r safle. Ar sail asesiad Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd o'r wybodaeth yma, cadarnhawyd na fyddai'r datblygiad yn hyfyw wrth gynnwys 2 uned fforddiadwy, ac y byddai'r datblygiad gydag un uned fforddiadwy a thalu'r cyfraniad addysgol yn hyfyw o drwch blewyn yn unig. Ystyrir y byddai'r risg o'r datblygiad fod yn anhyfyw o ganlyniad i ddarparu uned fforddiadwy a thalu'r cyfraniad addysgol felly. Mae paragraff 18 o Ganllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio yn datgan fod y Cyngor yn awyddus i beidio peryglu hyfywdra cynlluniau

datblygu trwy anelu am ormod o gyfraniadau gan ddatblygwyr. Bydd angen i'r Cyngor ddod i gytundeb ynglŷn â'r cydbwysedd rhwng, er enghraifft, tai fforddiadwy ac Ymrwymiad Cynllunio eraill, fel na fydd hynny'n rhan o'r drafodaeth gyda'r ymgeisydd/datblygwr. Dylid nodi fod Llywodraeth Cynulliad Cymru o'r farn, cyn belled a bod yr isadeiledd sydd ei angen ar gyfer gwireddu'r datblygiad wedi ei warchod, darparu tai fforddiadwy ddylid cael blaenoriaeth.

5.5 Ar sail yr uchod felly, ystyrir ei fod yn rhesymol darparu 1 uned fforddiadwy yn unig fel rhan o'r cynllun, er mwyn sicrhau elfen fforddiadwy ac er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn un hyfyw. Yn ddiweddarach, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno sy'n dangos un o'r 4 eiddo yn fforddiadwy, ac yn dangos arwynebedd llawr sy'n cydymffurfio â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau CH4 a CH37 o'r CDU ac fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae polisïau B22, B23 a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunydd allanol, ac mae polisi C7 yn ymwneud ac adeiladu mewn modd cynaliadwy.

5.7 Mae'r bwriad yn golygu codi 4 tŷ newydd deulawr ar y safle. Mae 2 eiddo tri llawr eisoes wedi ei ganiatáu ac wrthi yn cael eu hadeiladu. Mae'r 2 eiddo presennol yma wedi eu lleoli ger y fynedfa, gyda'u cefnau tua'r coed wedi eu gwarchod, a'r ffordd mynediad union o'u blaen. Mae'r tai sy'n destun y cais yma yn hytrach wedi eu lleoli yn wynebu'r llwybr cyhoeddus gyda'r ffordd mynedfa union tu cefn iddynt, ac yn ffurfio ffin rhyngddynt a'r coed sydd wedi eu gwarchod. Mae'r tai eraill o gwmpas y safle (oni bai am y 2 dy ar y safle yma a sonnir amdanynt uchod) yn ddeulawr ac wedi eu lleoli un ai ar dir sydd yn uwch na safle'r cais, neu oddi tano. Mae llwybr cyhoeddus rhwng y tai sy'n destun y cais yma a'r teras o dai a leolir ar Ffordd Bangor.

5.8 Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi goredrych sylweddol, oherwydd lleoliad y llwybr cyhoeddus i'r blaen, a'r tir yn codi a'r coed wedi eu gwarchod i'r cefn. Ni ystyrir fod y bwriad yn anghyson gyda phatrwm datblygu'r ardal nac ychwaith yn anghydnaws, ac ystyrir fod y bwriad yn addas o ran ei leoliad, ei ddyluniad a'i faint.

5.9 Bwriedir gorffen yr anheddau gyda tho llechi a gorchuddio'r waliau gyda rendr a brics wynebu. O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisïau C7, B22, B23 a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud gydag adeiladu mewn modd cynaliadwy, asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae polisi CH22 o'r CDU yn ymwneud a'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy; gan ddatgan y gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Yn yr achos yma, mae llwybr cyhoeddus a llwybr beicio yn rhedeg heibio'r safle. Nid yw'r llwybrau wedi eu lleoli o fewn safle'r cais, ac felly ni ystyrir y bydd y llwybrau yn cael eu hamharu gan y datblygiad ei hun. Mae'r Uned Llwybrau wedi datgan pryder am y nifer o gerbydau fydd yn defnyddio'r rhan o'r llwybr rhwng Ffordd Bangor a'r fynedfa i'r stad, gan fod y rhan yma yn ffurfio rhan

o'r llwybr, ond nid ydynt wedi gwrthwynebu i'r cais, ac nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais ychwaith.

5.11 Mae polisïau CH33 a CH36 o'r CDU yn ymwneud ac asesu effaith cynigion ar ddiogelwch ar ffyrdd a strydoedd, ynghyd a darparu cyfleusterau parcio preifat.

5.12 Mae'r bwriad yn golygu defnyddio mynedfa bresennol i'r safle a ganiateir o dan C13/0702/20/LL, ynghyd a darparu ffordd mynedfa y tu hwnt i'r hyn a ganiateir o dan C13/0702/20/LL a C13/0950/20/LL. Mae'r bwriad hefyd yn golygu darparu 2 lecyn parcio i bob annedd, a lle troi ym mhen draw'r ffordd stad. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad, ond maent wedi nodi y bydd angen datganiad dull adeiladu i'r bwriad ar sail agosatrwydd y tai at y llethr sy'n arwain at y llwybr cyhoeddus islaw, a bydd yn rhesymol sicrhau hyn drwy amod cynllunio.

5.13 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau CH22, CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.14 Mae polisi B19 o'r CDU yn ymwneud gyda choed, coedlannau a gwrychoedd sy'n cael eu gwarchod. Mae'r polisi yn caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu achosi difrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwyso unrhyw niwed.

5.15 Mae polisi B20 o'r CDU yn ymwneud a rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol, ac mae'n gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodi a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

5.16 Yn yr achos yma, mae'r goedlan sydd wedi ei lleoli tu cefn i'r safle wedi ei warchod drwy Orchymyn Gwarchod Coed ffurfiol ac mae adroddiad coed wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Yn wreiddiol, 'roedd y bwriad yn golygu codi 5 eiddo mewn llinell gyda'r 2 eiddo arall sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle. Bu i'r Swyddog Coed archwilio'r adroddiad a'r coed ar y safle, ac yr oedd o'r farn fod y 2 eiddo oedd eisoes wedi eu caniatáu wedi achosi difrod i'r coed, ac felly byddai'r bwriad yma yn debygol o achosi mwy o ddifrod.

5.17 Yn ogystal, aseswyd y safle gan Swyddog Bioamrywiaeth oedd hefyd yn pryderu am effaith y bwriad ar y coed ac felly effaith ar fioamrywiaeth y safle. Nodir hefyd fod y safle yn safle bywyd gwyllt, a bod angen i'r ymgeisydd ddigolledu rhywfaint am y golled.

5.18 Yn dilyn trafodaethau ac ymweliad safle gyda'r ymgeisydd, penderfynwyd lleihau'r nifer o dai oedd yn destun y cais yn gwreiddio o 5 i 4, ac i newid eu lleoliad fel eu bod ymhellach i ffwrdd o'r coed sydd wedi eu gwarchod. Ar sail y newidiadau yma, cadarnhawyd fod y bwriad yn addas o ran effaith ar goed, ar yr amod fod ardal ble roedd plot rhif 5 yn wreiddiol yn cael ei ddefnyddio i blannu ac i wella Bioamrywiaeth. O wneud hyn (a'i sicrhau drwy amod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B19 a B20 felly.

Materion cytundeb 106

5.19 Bydd y cais yn destun cytundeb 106 i sicrhau fod un o'r tai (sydd wedi ei nodi ar y cynllun bloc) yn uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol gyda disgownt o 30%, ac mae'r ymgeisydd wedi datgan ei fod yn fodlon gyda'r drefn yma.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.20 O safbwynt yr ymateb a dderbyniwyd i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus, y prif bwyntiau a godwyd yw materion traffic, effaith ar gerddwyd a beicwyr ac effaith dwr wyneb.

5.21 Nid oes gan yr Unedau perthnasol o'r Cyngor na Chyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad, ac felly ni ystyrir fod y sylwadau a gynigir yn ddigonol ar gyfer newid yr argymhelliad yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i unrhyw un o'r polisïau perthnasol a nodir uchod. Nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i sicrhau fod un o'r tai yn dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Unol a chynlluniau
3. To llechi
4. Dwr Cymru
5. Priffyrdd (parcio a datganiad dull adeiladu)
6. Cynllun plannu/gwella bioamrywiaeth i ddigolledu ac i sicrhau fod y man yma yn cael ei gadw ar gyfer gwerth Bioamrywiaeth.
7. Diogelu llwybr cyhoeddus
8. Tynnu hawliau dirprwyedig
9. deunyddiau i'w cytuno