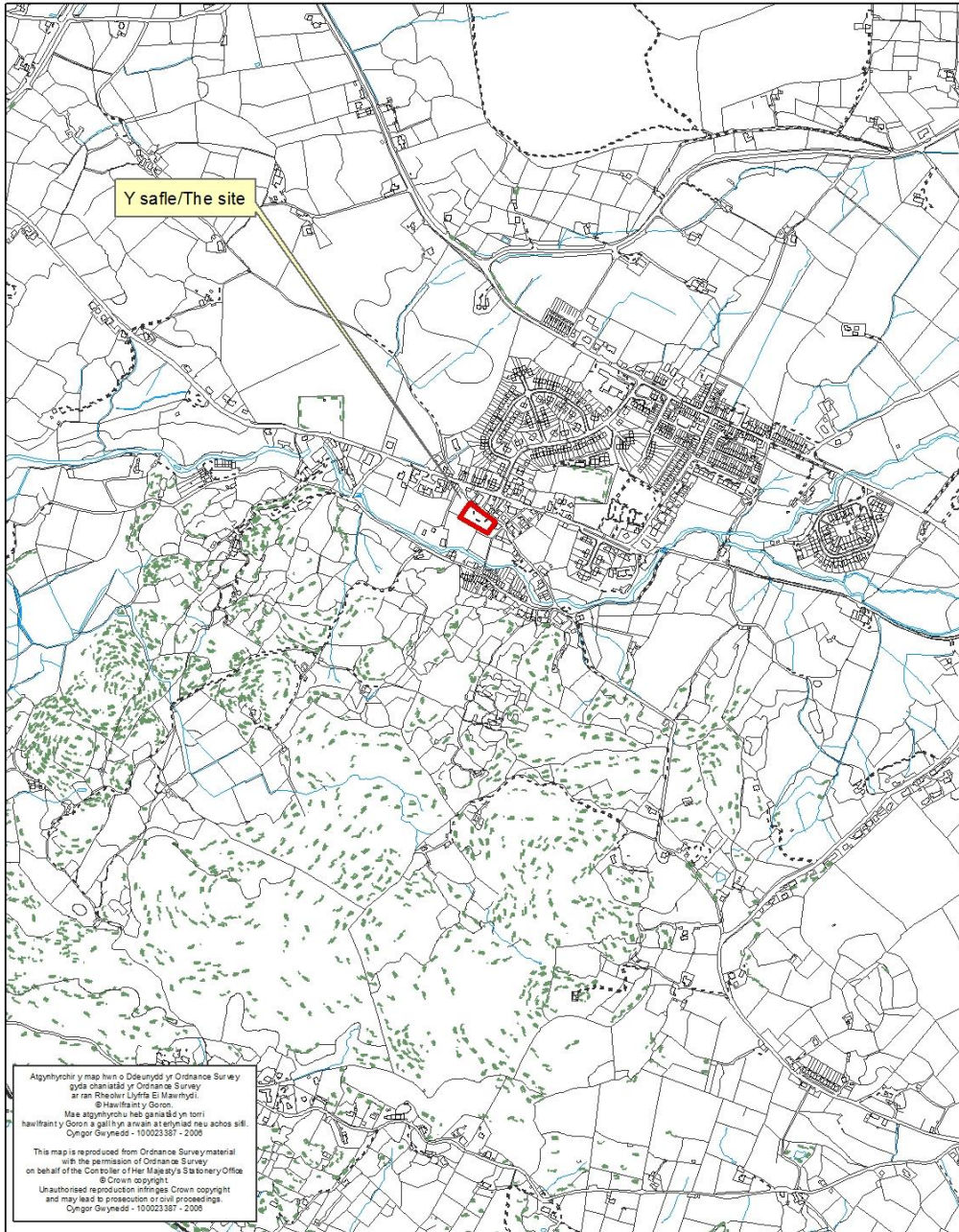


Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C16/0329/18/LL

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0329/18/LL
Dyddiad Cofrestru: 31/03/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanddeiniolen
Ward: Deiniolen

Bwriad: CODI TRI THŶ ANNEDD DEULAWR AR WAHÂN A DATBLYGIADAU CYSYLLTIEDIG
Lleoliad: TIR GYFERBYN POST OFFICE, CLWT Y BONT, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 3DH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 4 Gorffennaf, 2016, er mwyn cynnal ymweliad safle a gwirio rhai o'r ffigurau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.
- 1.2 Mae hwn yn gais i godi tri thŷ deulawr ar wahân ar safle tir llwyd ar gyrion Clwt y Bont sy'n rhan o bentref ddiffiniedig dan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 1.3 Mae safle'r cais ar dir garw, a'i defnyddiwyd yn y gorffennol fel safle parcio yn bennaf ar gyfer defnyddwyr y Swyddfa Bost (sydd yn awr ar gau), sydd wedi'i leoli yn union gyferbyn. Mae peth parcio preifat yn parhau i ddigwydd yno er i'r rhan fwyaf o'r safle fod yn wag gyda thyfiant garw yn dechrau ei orchuddio. Ymddengys i'r safle fod wedi ei greu trwy fewnlenwi deunydd yn y gorffennol i greu platfform gwastad oddeutu 60m x 30m gyda llethrau serth yn disgyn o'r tir ar dair ochr.
- 1.4 Mae'n fwriad codi tri thŷ deulawr gyda phedair llofft ar y safle ar gyfer y farchnad agored. Fe fyddai'r tai yn 7.1m o uchder gyda thoeau brig, fodd bynnag nid yw'r cais yn cynnwys manylion y deunyddiau allanol a fwriedir eu defnyddio. Fe fyddai mynedfa ar wahân i'r tri eiddo ac fe fyddai pob un yn arwain at ffordd ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu nifer o anheddau. Fe fydd llwybr droed newydd yn cael ei greu ar hyd blaen y safle.
- 1.5 Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu pentref Clwt y Bont fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a saif hefyd o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.6 Yn ogystal â'r ffurflen gais a chynlluniau arferol fe gyflwynwyd yr wybodaeth isod gyda'r cais :
 - Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Datganiad Cynllunio Cefnogol
 - Cyfrifiadau Hyfywdra

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 Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL

Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG 'SARN'

Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

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 B28 - TIR ANSEFYDLOG

Gwrthod cynigion ar dir ansefydlog neu ar dir cyfagos oni bai y gellir bodloni cyfres o feini prawf sy'n anelu i osgoi niwed i'r datblygiad a sefydlogrwydd tir cyfagos.

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU

Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI B35 - OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU

Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwithiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

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 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.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) Ionawr, 2016

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C04A/0128/18/AM - CAIS AMLINELLOL I ADEILADU 4 TŶ : Gwrthodwyd 07/04/04 – Rhesymau gwrthod ar y sail nad oedd y safle wedi ei gynnwys o fewn ffin ddatblygu yng Nghynllun Datblygu Arfon Wledig
- 3.2 3/18/145 - CAIS AMLINELLOL AM DDATBLYGIAD ANHEDDOL : Caniatawyd 28/04/76

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad – Awgrymu amodau safonol
Dŵr Cymru:	Sylwadau - cynnig amod a chyngor safonol
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau – angen amodau ynghylch trin llysiâu'r dial, amddiffyn adar sy'n nythu ac i ail-blannu unrhyw goed a'u collir.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad - cynnig cyngor safonol
Uned Strategol Tai :	Sylwadau – Fe fyddai'r cynnig yn cyfarch anghenion lleol. Gofynnir i 1 allan o'r 3 eiddo fod yn uned fforddiadwy. Byddai angen ystyried rhoi disgownt o 25% ar bris y farchnad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Gwasanaeth Gwarchod y
Cyhoedd :

Sylwadau

Mae cofnodion am sbwriel yn cael ei ddympio yn achlysurol, ceir wedi'u gadael yn anghyfreithlon (abandoned vehicles) a llosgi gwastraff ar y safle. Nid oes unrhyw gofnod fod hen domen gwastraff ar y safle ac nid oes unrhyw ran o'r safle ar y gofrestr tir llygredig. Nid yw'r safle yma ar y rhestr ymchwil asesu risg Tir Llygredig .

Cyfrifoldeb y datblygwr yw sicrhau bod y tir yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig - argymhellir eu bod yn ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cynnwys y sylwadau isod yn codi gwrthwynebiadau ar sail materion cynllunio dilys:

- Cysgodi eiddo preswyl eraill.
- Effaith ar breifatrwydd yr eiddo sydd gyferbyn.
- Pryderon ynghylch diogelwch ar y briffordd gul sy'n mynd heibio.
- Pryderon ynghylch sefydlogrwydd y tir.
- Bod llyisiau'r dial yn tyfu ar y safle.
- Bod posibilrwydd o lygru'r afon gyfagos wrth ymgymryd â gwaith ar y safle.
- Byddai'r cynllun yn or-ddatblygiad o'r safle.
- Mae perygl bydd niwed i ardd cymdogion petai dyllu'n digwydd ar y safle.
- Nid yw dyluniadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda chymeriad tai traddodiadol y pentref.
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fwynhad trigolion presennol o'r Dirwedd Hanesyddol.

Yn ogystal derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio dilys :

- Nid ydyw'r safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio fel yr honnir yn y cais.
- Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn rhoi gwir argraff o'r datblygiad.
- Nid oes unrhyw broblemau troseddu presennol yn deillio o'r safle ac felly ni ellid honni y byddai'r datblygiad yn fuddiol o safbwynt atal troseddu.
- Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn gywir o safbwynt eu graddfa.
- Fe ddylid defnyddio'r safle i leddfu ar broblemau parcio'r pentref.
- Mae safleoedd eraill o fewn y gymuned a fyddai'n fwy buddiol o safbwynt darparu tai (gan gynnwys tai fforddiadwy)
- Bydd prisiau'r tai allan o gyrraedd trigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn hyrwyddo lleoli datblygiadau newydd ar dir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi neu o fewn ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig gan ddatgan mai dyma fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Yn yr achos yma mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu diffiniedig pentref Deiniolen a Chlwt y Bont ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion y polisi yma.
- 5.2 Mae polisi C3 yn annog aildefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen gan roi blaenoriaeth i ail-ddefnyddio tir a ddefnyddiwyd o'r blaen o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu. Yn yr achos hwn, mae'r safle yn dir llwyd sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly mae'n cwrdd ag egwyddor gyffredinol y polisi hwn. Wedi dweud hynny mae'r polisi yn mynd yn ei flaen i amlygu y dylai unrhyw safle o'r fath fod yn addas i'w ddatblygu ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r sir. Fe ymhelaethir ar y materion hynny yn y drafodaeth isod.
- 5.3 Mae Polisi CH4 yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y Cynllun a'r 3 maen prawf sy'n ffurfio rhan o'r Polisi. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Eglura'r Datganiad Cynllunio Cefnogol (wedi ei gefnogi gan y Cyfrifiadau Hyfywdra) nad ydyw'n hyfyw i gynnig elfen fforddiadwy fel rhan o'r cynllun.
- 5.4 Credir mai'r ddau brif ystyriaeth o ran hyfywdra'r cynllun, yn enwedig o ran ystyried darpariaeth tai fforddiadwy posibl, yw'r gost adeiladu a'r gwerthoedd marchnad tebygol ar gyfer yr unedau arfaethedig. Mae'r ymgeiswyr yn dangos gwerth y farchnad o hyd at £200,000 am bob annedd. Nodir bod "Astudiaeth Hyfywdra Tai Fforddiadwy Cynghorau Sir Gwynedd ac Ynys Môn, Ionawr 2013' yn datgan bod cost nodweddiadol tŷ ar wahân gyda thair ystafell wely yn 'Ardal Arfordirol a Gwledig Gorllewinol Arfon (h.y. yr ardal lle y lleolir Clwt-y-Bont) yn £205,000. Fe dderbynnir felly fod y ffigwr o £ 200,000 a roddwyd ar gyfer pob uned yn ffigwr rhesymol a phriodol.
- 5.5 Yn ail, mae'r gost adeiladu yn ystyriaeth hanfodol bwysig ynghylch hyfywdra unrhyw gynllun a'i botensial ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Dengys ymgynghoriad gydag Uned Eiddo Cyngor Gwynedd bod y gost adeiladu a ddangoswyd gan yr ymgeisydd yn briodol yn yr achos hwn ac yn gyson â datblygiadau eraill yn lleol.
- 5.6 Fe fu'r ffigurau a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn destun dadansoddiad gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn defnyddio methodoleg safonol Cyngor Gwynedd ar gyfer asesu hyfywdra datblygiadau tai arfaethedig a daeth hwn i'r casgliad na fyddai'r datblygiad hwn yn hyfyw yn economaidd pe bai'n cynnwys elfen o dai fforddiadwy.
- 5.7 Yn sgil y drafodaeth yn y Pwyllgor Cynllunio diwethaf fe geisiwyd cadarnhad bellach ynghylch dilysrwydd y ffigwr o £205,000 a roddwyd ar gyfer tŷ o'r fath hwn yn ardal Clwt y Bont. Mae'r ffigwr hwn yn deillio o Astudiaeth Hyfywded Tai Fforddiadwy Cynghorau Sir Gwynedd ac Ynys Môn (mewn perthynas â'r gwaith o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd). Mae'r Astudiaeth hon yn ystyried gwybodaeth gan y Gofrestrfa Dir dros gyfnod o 3 mlynedd (yn seiliedig ar sectorau cod post) er mwyn sefydlu is-farchnadoedd prisiau tai gyda nodweddion tebyg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cadarnhawyd yr is-farchnadoedd hyn drwy drafodaeth gyda'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ac mewn gweithdy a gynhaliwyd gyda rhanddeiliaid. Cafodd yr astudiaeth hon ei gyhoeddi yn wreiddiol yn 2013, ble nodwyd y ffigwr o £205,000 fel pris tŷ ar wahân o'r newydd gyda 3 ystafell wely yn is-farchnad 'Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig' (ble lleolir y safle hwn).

- 5.8 Ni chredir ei fod yn bosib cael gwybodaeth hynod benodol ar gyfer pris y math arbennig hwn o eiddo yn Neiniolen neu Glwt y Bont. Mae hyn ar sail y ffaith bod yr ardal yn un sydd mor benodol ac felly byddai maint y sampl h.y. pob eiddo newydd ar wahân gyda 3 ystafell wely, yn rhy fychan (yn enwedig felly dros gyfnod amser derbyniol). Ni ellir dod i gasgliad cadarn wrth ystyried sampl mor fychan.
- 5.9 Er gwaetha'r uchod, mae cwestiwn yn parhau o ran pa mor hyfyw fyddai darparu uned fforddiadwy ar y safle hwn oherwydd dengys methodoleg safonol y Cyngor y byddai'r gwerth gweddilliol yn parhau yn negatïf neu yn isel iawn hyd yn oed gyda'r pris uchaf a nodir uchod (h.y. £205,000).
- 5.10 Ar sail yr uchod fe ystyrir fod y cais yn unol ag egwyddorion polisïau C1 a CH4 CDUG a bod rheswm teilwng i beidio â darparu tŷ fforddiadwy yn yr achos penodol hwn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tri thŷ annedd deulawr gydag uchder o 7.1m ar ddarn o dir llwyd sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddiffiniedig "pentref" Deiniolen a Chlwt y Bont. Mae'r safle ar draws y ffordd i sawl tŷ gan gynnwys rhes o dai deulawr sy'n cynnwys eiddo'r ymgeisydd. Mae'r tri ochr i'r safle nad ydynt yn wynebu'r ffordd wedi eu ffinio gan lethrau serth y tir sydd wedi ei fewnlenwi ac felly saif y safle yn sylweddol uwch na'r tir o'i amgylch sy'n cynnwys gardd tŷ Porth Noddfa, i'r de-ddwyrain a'r maes chwarae cyhoeddus sydd i'r de.
- 5.12 Fe fyddai datblygu tai ar y safle hwn yn anorfod yn cael effaith weledol ar y golygfeydd o'r tai sydd ar yr ochr arall i'r ffordd, sydd ar hyn o bryd yn mwynhau golygfeydd di-dor o gefn gwlad. Wedi dweud hynny nid yw'r golled o olygfa breifat ynddo'i hun yn rheswm gwrthod cais cynllunio ac o ystyried dwysedd eithaf isel y datblygiad, gyda thri thŷ unigol oddeutu 8m ar wahân, fe fydd rhai golygfeydd agored yn parhau ar draws y safle ac, o ystyried y byddai o leiaf 15m rhwng y tai a fyddai gyferbyn a'i gilydd, ni ystyrir y byddai'r datblygiad newydd yn ormesol i'r trigolion presennol. Yn ogystal, o ystyried natur drefol y safle a'r pellter sydd rhwng yr adeiladau, ni ystyrir bydd gor-edrych annerbyniol rhwng yr eiddo hwn yn deillio o'r datblygiad.
- 5.13 O safbwynt yr effaith ar eiddo Porth Noddfa, fe fyddai'r tŷ newydd agosaf 8m o ffin cwrtill yr eiddo hwnnw ond ar lefel sylweddol uwch na chwrtill yr eiddo. Wrth dderbyn na fyddai ffenestri ochr yn goredrych cwrtill Porth Noddfa, fe ystyrir y buasai perygl goredrych o ardd gefn y tŷ newydd. Fe ddengys y cynlluniau fod bwriad plannu gwrych eithaf sylweddol rhwng y ddau eiddo ac fe ystyrir y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio gynnwys amod priodol er sicrhau hyn. Yn ogystal, er diogelu preifatrwydd Porth Noddfa, fe ystyrir y byddai'n briodol gosod amod i godi ffens 2m o uchder na ellid gweld trwyddo o amgylch ffiniau de gorllewinol a de ddwyreiniol y tŷ a fyddai ym mhen de dwyreiniol y safle (ar ben y llethr). Gan y byddai'r rhan fwyaf o gwrtill Porth Noddfa i'r de o'r tŷ newydd, ni ystyrir y buasai effeithiau cysgodi neu golled goleuni annerbyniol ar yr eiddo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.14 O ystyried yr uchod fe gredir na fyddai'r datblygiad yn cael effeithiau niweidiol annerbyniol ar fwynderau cymdogion na'r gymuned yn gyffredinol ac felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan bolisi B23 y CDU.

Sefydlogrwydd y tir a Llygredd

- 5.15 Mae polisi B28 y CDU yn annog gwrthod cynigion ar dir ansefydlog ac mae sawl gwrthwynebydd yn honni bod y safle hwn yn lleoliad o'r fath. Yn ogystal mae sawl honiad wedi ei wneud fod y tir wedi ei lygru gan wastraff megis hen geir ac mae polisi B30 yn awgrymu gwrthod ceisiadau ar dir sydd wedi ei lygru heb wybodaeth i dangos triniaeth dderbyniol o'r safle. Fodd bynnag nid oes unrhyw dystiolaeth gadarn wedi ei chyflwyno i gefnogi'r honiadau o ansefydlogrwydd y tir nac o unrhyw beryglon llygredd ac nid oes unrhyw un o'r asiantaethau swyddogol a ymgynghorwyd a hwy wedi codi'r materion hyn. Fe fyddai'n rhaid i unrhyw ddatblygiad fynd drwy'r broses Rheolaeth Adeiladu er sicrhau ei ddiogelwch ac yn y pendraw, mater i'r datblygwr ydyw sicrhau bod gwaith adeiladu'n cael ei gwblhau mewn modd diogel ac nad oes niwed i eiddo cymdogion yn deillio o'r datblygiad. Mae hefyd system reolaethol ar wahân ar gyfer rheolaeth llygredd a bydd yn ofynnol i'r datblygwr weithredu'n gyson a'r rheoliadau hynny.
- 5.16 Er galluogi asesiad o unrhyw gynlluniau manwl ar gyfer yr ymdriniaeth o ymylon y safle fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod yn gofyn cytuno manylion unrhyw waith peirianyddol sy'n ymwneud a newid lefelau unrhyw ran o'r safle yn enwedig yr ymdriniaeth o'r ffiniau.

Dyluniad a deunyddiau

- 5.17 Mae amrywiaeth o ddyluniadau tai yn y cyffiniau, tai par a thai mewn terasau bychain yn bennaf, gyda'r rhan fwyaf o adeiladau'r cyffiniau yn rhai deulawr. Ystyrir fod maint y tai a gynhigir yn gyson gyda graddfa datblygiadau eraill yn lleol. O safbwynt dyluniad, er na fyddent yn dai o'r un cymeriad a nifer o'r tai mwy traddodiadol yn y pentref, nid oes cysondeb yn nyluniad y tai yng nghyffiniau'r safle ac nid oes cymeriad pensaernïol arbennig i'r ardal. Ymddengys i'r tai yng nghyffiniau'r safle gael eu datblygu yn unol â phensaernïaeth gyfredol y cyfnod ac fe gredir bod y dyluniad a gynhigir yn bensaernïaeth nodweddiadol o'r cyfnod hwn ac maent y math o dai sydd wedi eu cynllunio i gwrdd â gofynion y farchnad gyfoes tra'n cynnwys rhai elfennau traddodiadol megis toeau brig llechi a pheth gwaith carreg allanol (a'u dangosir ar yr edrychiadau dangosol ond sydd angen eu cadarnhau trwy amod). Ystyrir felly bod dyluniad a deunyddiau'r tai arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer y safle ac na fyddent yn niweidiol i fwynderau gweledol y gymdogaeth.
- 5.18 Fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gyda gofynion polisiau B22 a B25 y CDU.

Effaith ar Dirweddau Dynodedig

- 5.19 Fe ystyrir, oherwydd natur ddatblygedig yr ardal a'r ffaith bod dyluniad a deunyddiau'r tai newydd yn gweddu mewn modd derbyniol i'r safle, ni fyddai'r datblygiad yn niweidiol i ansawdd y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ddynodedig ac felly fe fyddai'r cynnig yn gydnaws gyda Pholisi B12 y CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.20 Mae polisiau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu effaith cynigion ar ddiogelwch ffyrdd a strydoedd, ynghyd a darparu cyfleusterau parcio preifat.
- 5.21 Mae'r Uned Trafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth barcio yn ddigonol ar gyfer y bwriad a bod y mynedfeydd yn briodol yn ddarostyngedig ar amodau'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

sicrhau y gweithredir yr hyn a ddangosir ar y cynlluniau ac y darperir llwybr troed o flaen y datblygiad. O sicrhau'r uchod ni fyddai gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch ffyrdd a strydoedd ac fe ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion Bioamrywiaeth

5.22 Er mwyn amddiffyn rhywogaethau adar sy'n nythu ar y safle mae'r Uned Bioamrywiaeth yn awgrymu gosod amod i atal clirio unrhyw dyfiant o'r safle yn ystod y tymor nythu adar. Yn ogystal, awgrymir y dylid plannu coed newydd i ddigolledu unrhyw goed a gollir yn ystod y datblygiad. Fe fyddai gosod amod yn mynnu cyflwyno cynllun ail-blannu yn ogystal â chynllun tirweddau cyn dechrau ar unrhyw ddatblygiad yn goresgyn y pryder hwn. Fe ystyrir, o ddilyn y camau uchod y byddai'r datblygiad yn cyd-fynd ag amcanion polisi B21 y CDU.

Rhywogaethau ymwithiol

5.23 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi bod llysiau'r dial (*Japanese Knotweed*) yn tyfu ar y safle. Er sicrhau ei fod yn cael ei waredu'n llwyr, mae angen amod i gyflwyno a gweithredu cynllun i waredu'r rhywogaeth o'r safle cyn i'r datblygiad ddechrau. O osod amod o'r fath fe gredir bydd y cynllun yn gyson gyda pholisi B29 y CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.24 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad i'r cynllun, rhai ohonynt nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio dilys. Mae'r drafodaeth uchod yn ystyried y materion cynllunio perthnasol ac yn sgil yr ystyriaeth honno fe gredir, ar y cyfan, bod dyluniad y datblygiad, a'r effeithiau mwynderol tebygol a fyddai'n deillio ohono, yn dderbyniol o safbwynt polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, yn enwedig o ystyried sefyllfa'r safle fel safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. Rhoddwyd ystyriaeth deilwng i bob mater cynllunio perthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr wrth ystyried y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol. Mae'r datblygiad a gynhigir yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu ac amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Toeau llechi
4. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion y deunyddiau allanol
5. Amod Dwr Cymru
6. Rhaid cyflwyno a chytuno "Cynllun Dulliau Adeiladu" (Construction Method Statement) a fydd yn cynnwys
 - Manylion unrhyw waith peirianyddol yn ymwneud a newid lefelau tir
 - Cynlluniau ar gyfer yr ymdriniaeth o ffiniau'r safle
 - Cynllun gwaredu llysiau'r dial
 - Cynllun tirlunio a phlannu coed gan gynnwys manylion rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

7. Rhaid cyflwyno a chytuno archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.
8. Dim gwaith clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar
9. Amodau priffyrdd
10. Rhaid codi ffens briodol o amgylch gardd y tŷ de dwyreiniol.
11. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.