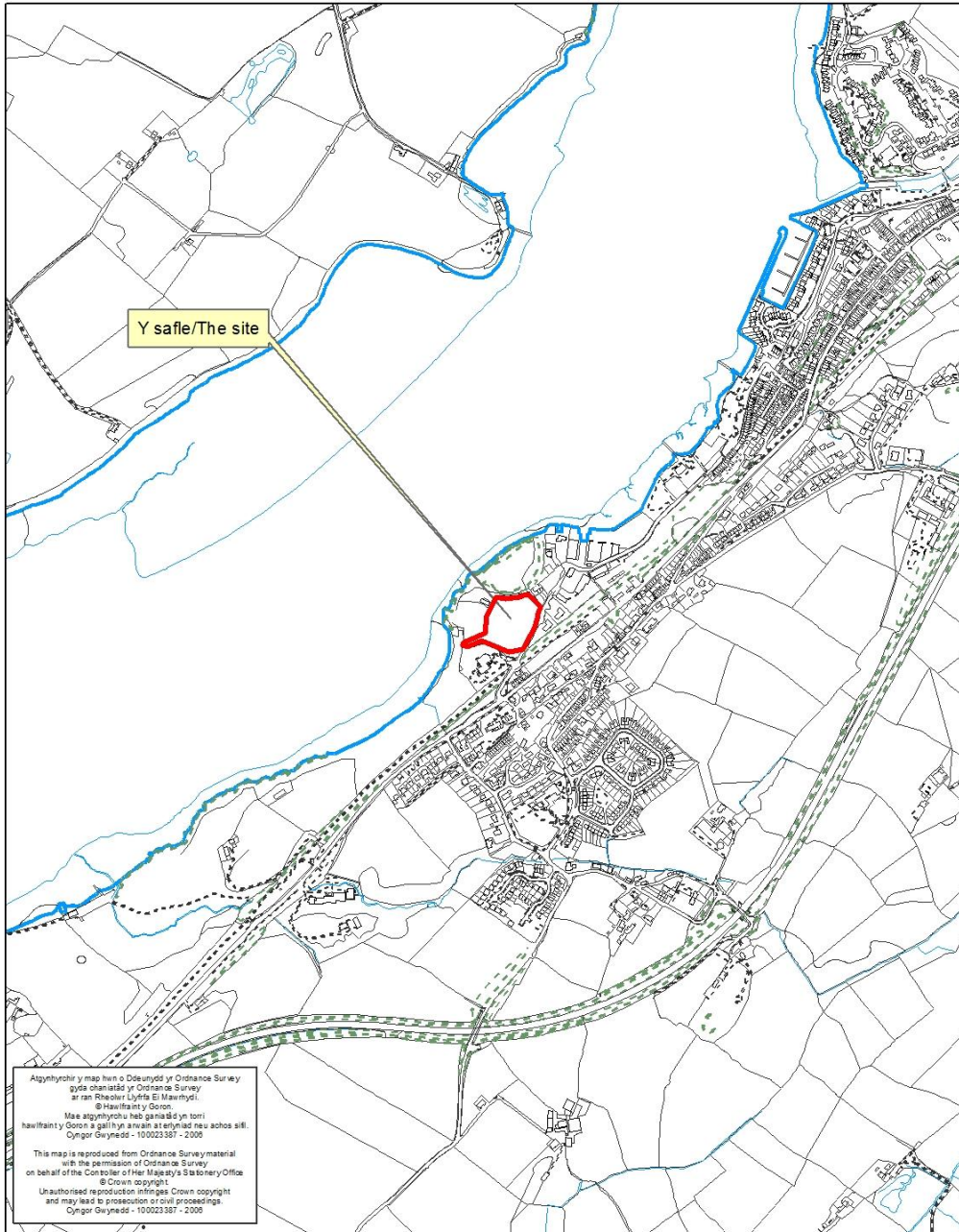


Rhif: 7



Rhif y Cais / Application Number : C16/0724/20/AM

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: C16/0724/20/AM
Dyddiad Cofrestru: 17/06/2016
Math y Cais: Amlinell
Cymuned: Y Felinheli
Ward: Y Felinheli

Bwriad: CAIS AMLINELLOL GYDA RHAI MATERION WEDI EU CADW YN OL I GODI 11 TY NEWYDD, CREU MYNEDFA CERBYDOL NEWYDD A Ffordd Stad, DARPARU TIR AGORED CYHOEDDUS
Lleoliad: TIR GER CANOLFAN IECHYD, Ffordd Glan y Môr, Y FELINHELI, GWYNEDD LL56 4RX

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn i godi 11 tŷ, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad ynghyd a darparu tir agored cyhoeddus gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i'w cynnwys oddi fewn i gais manwl am faterion a gadwyd yn ôl (pe caniateir y cais amlinellol hwn). Yr unig fater sy'n ffurfio rhan o'r cais amlinellol hwn yw'r fynedfa arfaethedig ac mae'r materion sydd wedi'u cadw yn ôl yn ymwneud â thirweddau, edrychiadau, cynllun a graddfa. Mae'r cynlluniau a gwybodaeth ddangosol yn dangos 11 o anheddau i gynnwys 8 tŷ pâr deulawr a 3 tŷ deulawr ar wahân.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Glan y Môr) ac mae'n mesur 0.99ha. Mae topograffi y rhan yma o'r tirlun yn golygu bod safle'r cais ar ffurf siâp bowlen gyda llethr amlwg sy'n disgyn i lawr yn serth o'r dwyrain i'r gorllewin ac i ran isaf o'r safle. Defnyddir y safle yn bresennol fel dôl gwyrdd agored. Gyfochrog ac i'r gogledd o'r safle lleolir Ffordd Glan y Môr ac ymhellach draw wedyn lleolir anheddau preswyl. I'r dwyrain lleolir llwybr troed sy'n ymlwybro lawr i'r Fenai ynghyd a'r Ganolfan Iechyd Cymunedol sydd wedi ei leoli yng nghornel y cae. I'r de lleolir coedlannau sefydledig ac ymhellach draw wedyn lleolir tir amaethyddol. I'r gorllewin lleolir Canolfan Dinas (bwnaws gwyliau), Teras Rowen a heneb gofrestredig Caer Pentir Dinas gyda'r Fenai ac Ynys Môn ymhellach draw. Mae'r safle i gyd wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Felinheli fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Lleolir y safle hefyd oddi fewn i ardal a ddynodwyd yn y CDU fel Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig.

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.
- 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 cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r

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

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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWYBODAETH CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlynad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL
Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

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 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 gwrthbwysu 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 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 gorbwysu'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.

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

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

Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwithiol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

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.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL

Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol o ellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar gefn gwlad.

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 CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD

Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnu agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnu agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009).

CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

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

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (2016) Pennod 3 Gwneud Penderfyniadau a'u Gorfodi, Pennod 5 Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir, Pennod 6 Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol, Pennod 8 Trafnidiaeth a Phennod 9 Tai.

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT 12 Dylunio (2014).

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

Cylchlythyr Y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C15/0416/20/AM - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi 14 tŷ newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, creu rhandiroedd gyda mynedfa a pharcio cysylltiol. Gwrthodwyd 27/07/15

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a hoffwn ddatgan pryder ynglyn a lleoliad y mynediad. Bwriedir lleoli'r mynediad cerbydol oddeutu 16 medr o leoliad mynedfa'r meddygfa, mewn lleoliad ble gellir defnydd un fynedfa amharu ar gweledd defnydd y llall. Golyga hyn na fyddai'n bosibl diogelu'r lleiniau gweledd angenrheidiol trwy gydol yr amser.

Yn ogystal argymhellir fod yr ymgeisydd yn cyflwyno asesiad effaith traffig, gan tybir y byddai'r bwriad yn ychwanegu'n arwyddocaol at y lefel trafndiaeth ar hyd Ffordd Glan y Mor.

(Anfonwyd copi o'r sylwadau i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad)

Cyfoeth Naturiol Cymru: Yn cytuno gydag uned Bioamrywiaeth y Cyngor fod angen asesiad rhywogaethau a warchodir cyn penderfynu'r cais.

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

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

Uned Bioamrywiaeth: Cyn penderfynu'r cais bydd rhaid i'r ymgeisydd darparu'r wybodaeth ganlynol:

- Arolwg cynefinoedd a llystyfiant rhan 1
- Arolwg planhigion rhywogaethau estron ac ymledol
- Arolwg rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod (adar, ymlusgiad, dyfrgi, moch ddaear ac ati).
- Arolwg gwrychoedd
- Asesiad Effaith Ecolegol sydd yn cynnwys asesiad o'r gwerth bioamrywiaeth y cynefinoedd a rhywogaethau ac yr effaith gall y datblygiad cael ar y nodweddion bioamrywiaeth y safle a cyfagos.

Dylai'r datblygiad gadw'r gwrychoedd o gwmpas y safle. Dylid ymgeisydd darparu cynlluniau sydd yn dangos y gwrychoedd gwreiddiol yn cael eu cadw a'u gwarchod.

Coed

Mae'r goedlan gyfagos i'r safle datblygu bwreidig o dan Orchymyn Gwarchod Coed (TPO0096/A2 Coed Llanfair). Angen cyflwyno arolwg ac asesiad coed sydd yn cydymffurfio a Safonau Prydeinig S5837

(Anfonwyd sylwadau Bioamrywiaeth i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach)

Cyngor Sir Ynys Mon: Mae'r penderfyniad yn un lleol i Cyngor Gwynedd.

CADW (Henebion): Angen i'r ymgeisydd cyflwyno asesiad o effaith y datblygiad ar osodiad y heneb cofrestredig.

(Anfonwyd sylwadau Cadw i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach)

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Angen asesiad archeolegol cyn penderfynu'r cais.

(Anfonwyd copi o'r sylwadau i'r Asiant ond ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach)

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Hysbysebwyd y cais yn y wasg, rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Safle tu allan i'r ffin datblygu.
- Digon o dai newydd yn Felinheli yn barod.
- Lonydd ddim yn addas ar gyfer mwy o traffig.
- Problemau dwr wyneb a llifogi yn yr ardal yn barod
- Problemau gyda'r system trin carthion presennol.
- Mynedfa newydd peryglus.
- Ffordd fynedfa rhu gul.
- Effaith ar safle bywyd gwylt.
- Colled o gynefin.
- Effaith ar archaeoleg.
- Colled o wrychoedd a cloddiau
- Adeiladu tai yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad.

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

- Effaith niweidiol ar osodiad yr heneb cofrestredig cyfagos.
- Effaith niweidiol ar fwynderau'r ardal.
- Pwy fydd yn cynnal a cadw'r tir agored.
- Effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg.
- Byddai'r datblygiad yn nodweddiadol anghydnaws.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle hwn wedi ei wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Felinheli, fel y'i nodir yn y Cynllun Unedol Datblygu Gwynedd (CDUG), ac o ganlyniad fe ddiffinnir y safle hwn fel un sydd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, fodd bynnag, mae'r safle yn ymylu gyda'r ffin datblygu.
- 5.2 Fe nodai Polisi C1 mai "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".
- 5.3 Mewn rhai achosion mae'n bosib rhyddhau tir mewn lleoliadau ble na fyddai tai yn cael eu cefnogi fel arfer. Mae polisi CH7 yn caniatáu cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gweledig addas sy'n union ar ffin pentrefi neu ganolfannau. Mae'r safle hwn yn ymylu'r ffin datblygu sy'n rhedeg gyda Ffordd Glan Y Môr ac o'r agwedd yma, fe all y safle fod yn safle eithrio gweledig. Er hynny, mae polisi CH7 ond yn caniatáu datblygiadau am dai fforddiadwy yn unig lle mae'r angen wedi ei brofi. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at angen am dai fforddiadwy yn yr ardal ond mae'r bwriad ond yn cynnig 3 tŷ fforddiadwy sef 30% ac felly bydd yr 8 ty arall yn dai yn dai marchnad agored. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi CH7 gan nad oes bwriad i ddarparu tai fforddiadwy yn unig ar y safle.
- 5.4 Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn dadlau y dylid cefnogi'r cais ar y sail nad oes gan y Cyngor gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yn unol ag adroddiad Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) 2015. Tra nodir nad oes gan Awdurdod Cynllunio Gwynedd gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai (yn unol ag adroddiad JHLAS 2015), ni chredir fod hyn yn cyfiawnhau datblygiad sydd yn cynnig datblygu tai marchnad agored y tu allan i'r ffin datblygu yn groes i'r bolisiau'r CDUG.
- 5.5 Mae polisi CH7 yn gallu rhyddhau tir tu allan i'r ffiniau datblygu ar gyfer tai fforddiadwy ac mae datblygiadau o'r fath yn gallu cyfrannu mewn modd positif i'r cyflenwad tir ar gyfer tai. O ganlyniad, ni ystyrir fod ystadegau'r JHLAS yn cyfiawnhau rhyddhau tir tu allan i'r ffin datblygu ar gyfer tai marchnad agored. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad hefyd yn dangos angen sylweddol mwy am dai fforddiadwy na'r hyn sydd yn cael ei gynnig a dim rhesymeg pam nad yw'n bosib cynnig cynllun gyda 100% tai fforddiadwy.
- 5.6 Mae polisi CH7 hefyd yn gofyn i ddatblygiadau o'r fath ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Mae'r ffin rhwng rhan adeiledig y pentref a'r rhan 'gwyrdde' agored wedi ei ddiffinio'n ffisegol glir gan Ffordd Glan y Môr a chlawdd sefydledig ac ystyrir y buasai unrhyw ddatblygiad y tu allan i'r darluniad hwn yn ffurfio ymestyniad annerbyniol ac afresymol allan i gefn gwlad agored gan greu patrwm datblygiad tameidiog (er gwaethaf presenoldeb y Canolfan Iechyd). Oherwydd hyn ni ystyrir fod y safle yn addas fel safle eithrio gweledig ac ystyrir ei fod yn groes i bolisi CH7. O

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

ganlyniad mae'r bwriad hefyd yn groes i bolisi C1 gan nad oes polisi arall o fewn y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu tai marchnad agored tu allan i'r ffiniau datblygu. Ni ystyrir felly fod y bwriad o godi tai ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae'r safle sy'n destun y cais hwn yn safle gwyrdd agored ar ymylon adeiladol y pentref ac yn cyfrannu'n sylweddol i gymeriad gwledig y rhan yma o'r pentref. Mae golygfeydd amlwg a phwysig gan y cyhoedd i mewn, allan, ac ar draws y safle. Mae'r ganolfan iechyd cymunedol newydd wedi ei leoli ar ran uchaf o'r cae sy'n ei gwneud hi'n hanfodol diogelu gweddill y cae sydd â chymeriad agored iddo yn enwedig o ystyried agosatrwydd heneb o bwysigrwydd cenedlaethol gerllaw a'r angen i warchod yr heneb honno yn ogystal â'i gosodiad. Cydnabyddir y byddai'r cynllun yma yn debygol o gael llai o effaith ar y dirwedd na'r cais a wrthodwyd yn gynt trwy gadw'r clawdd o hyd Ffordd Glan Y Môr a chadw mwy o dir agored. Er hynny, ar sail gwerth a chymeriad y llecyn yma o dir agored ystyrir y buasai datblygu'r tir hwn ar gyfer tai a chyfleusterau cysylltiedig yn amharu'n andwyol ar gymeriad a mwynderau gweledol yr ardal.
- 5.8 Wrth ddelio a cheisiadau o'r fath mae'n ddyletswydd ar awdurdodau cynllunio lleol i gymryd ystyriaeth pwysigrwydd o 'warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad a gall tai wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun'. Yn yr achos hwn credir nad yw'r safle yn ddelfrydol ar gyfer datblygiad preswyl a hynny ar sail ei ad-drawiad gweledol ar fwynderau'r ardal hon a'i fod yn groes i ofynion Polisi B23, CH7 a C1 o'r CDUG

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Mae nifer o anheddau preswyl wedi eu lleoli gerllaw'r safle ynghyd a'r ganolfan iechyd cymunedol. Buasai'r bwriad, o'i ganiatáu mewn egwyddor, yn golygu codi 11 o dai newydd ynghyd a darparu llecyn gwyrdd agored. O gymryd i ystyriaeth defnyddiau tir presennol, sydd gyda chymysg o ddefnyddiau preswyl a busnes, ni ystyrir buasai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion gerllaw ar sail aflonyddwch a sŵn yn deillio o'r datblygiad ar ffurf yr holl fynd a dod sy'n nodweddiadol o fywyd domestig.
- 5.10 Mae'r ymateb i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi amlygu pryder ynglŷn â phrysurdeb trafndiaeth i fyny ac i lawr ffordd gul Ffordd Glan y Môr sydd gyfochrog a'r safle. Er y cydnabyddir y sylwadau, oherwydd prysurdeb y lonydd presennol a defnyddiau tir cyfagos, ni ystyrir byddai 11 tŷ newydd yn cael effaith sylweddol niweidiol o safbwynt mwynderau preswyl tai cyfagos (fe ystyrir materion diogelwch ffyrdd ar wahân isod). I'r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 o GDUG.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae'r bwriad yn golygu addasu'r fynedfa amaethyddol bresennol i'r cae er mwyn gwasanaethu'r tai ynghyd a chreu llwybr troed ger tai Rowen. Mae'r Uned Trafndiaeth wedi argymhell fod yr ymgeisydd yn cyflwyno Asesiad Effaith Traffig, oherwydd byddai'r bwriad yn ychwanegu'n arwyddocaol at y lefel trafndiaeth ar hyd Ffordd Glan y Môr. Hefyd, mae'r Uned wedi codi pryder ynglŷn â lleoliad y fynedfa arfaethedig oherwydd presenoldeb mynedfa'r feddygfa gerllaw a'r pryder y gall y

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

defnydd o un fynedfa amharu ar welededd defnydd y llall. Oherwydd hyn ni chredir y byddai'n bosibl diogelu'r lleiniau gwelededd angenrheidiol trwy gydol yr amser. I'r perwyl hyn, felly, credir nad oes digon o wybodaeth na thystiolaeth wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd i gadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd ac o ystyried hyn mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a CH33 o GDUG.

- 5.12 Fodd bynnag, credir fod y cynlluniau dangosol yn dangos fod y safle yn gallu darparu cyfleusterau parcio digonol o fewn y safle sydd yn cwrdd â gofynion Polisi CH36 o CDUG.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar safle sydd wedi amgylchu gyda chloddiau a gwyrchoedd cynhenid ac mae'r goedlan i'r gogledd a'r gogledd orllewin wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed. Mae polisiâu B19, B20 a B21 felly yn berthnasol i'r cais. Amcan y polisiâu yma yw symud tuag at gynnydd yn hytrach na lleihad mewn cadwraeth natur ac atal datblygiadau fydd yn cael effaith andwyol ar rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd.
- 5.14 Datgan sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth na ellir penderfynu'r cais hwn tan y derbynir sawl asesiad yn cynnwys asesiad o rywogaethau a warchodir, asesiad coed, arolwg cynefinoedd a llystyfiant rhan 1, arolwg planhigion estron ac ymledol, arolwg gwyrchoedd ac asesiad effaith ecolegol. Anfonwyd copi o'r sylwadau i'r asiant ond ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth nac asesiadau pellach i gefnogi'r cais.
- 5.15 Heb yr asesiadau a'r wybodaeth yma nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn resymol gallu asesu oblygiadau'r datblygiad yn ei gyfanrwydd ac os y byddai unrhyw effeithiau amgylcheddol ac ecolegol ac os bydd yr effaith yn dderbyniol neu beidio. Mae polisi A1 yn datgan yn glir y dylid gwrthod cynigion os na fydd gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol. Mae'r polisiâu a chynghor cenedlaethol hefyd yn adlewyrchu hyn. I'r perwyl hyn credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi A1 na Pholisi B19, B20 a B21 o CDUG a NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion Hanesyddol ac Archeolegol

- 5.16 Saif safle'r cais oddi fewn i osodiad heneb gofrestredig Caer Pentir Dinas (rhif CN047) sydd i'r gorllewin o'r safle ei hun. Mae polisi B7 felly yn berthnasol sydd yn datgan dylid gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn gofrestredig neu beidio) neu eu gosodiad. Bydd y datblygiad yn sefyll mewn safle amlwg iawn gyferbyn a'r heneb ac o ganlyniad byddai'n cael effaith ar osodiad yr heneb sydd o bwysigrwydd cenedlaethol, er gwaethaf y llystyfiant sydd o'i amgylch.
- 5.17 Mae sylwadau CADW yn codi pryder am ddiffyg asesiad priodol yn y cais ac yn gofyn am asesiad o effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig. Mae sylwadau Gwasanaeth Archeolegol Cynllunio Gwynedd yn adlewyrchu hyn ond hefyd yn gofyn am asesiad archeolegol cyn penderfynu'r cais. Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B7 CDUG a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 gan nad oes gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig gyfagos ac effaith y datblygiad ar unrhyw olion archeolegol ar y safle.

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

Materion ieithyddol

- 5.18 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, graddfa, neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Asesiad o Ardrawiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais a gynhwysai gwybodaeth benodol ynglŷn â'r ardal a phoblogaeth leol ac effaith y datblygiad ar faterion perthnasol.
- 5.19 Mae'r asesiad yn cydnabod pwysigrwydd yr iaith Gymraeg yn Y Felinheli a'r ystyriaeth y dylid ei roi i'r holl ystyriaethau perthnasol. Ni chredir fod graddfa'r datblygiad yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae'r bwriad o sicrhau cyfran o dai fforddiadwy (cyfraniad o 30%) yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal a bydd rhaid sicrhau bod y tai yma ar gael i bobl leol yn bresennol ac am byth. Ar y cyfan, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi A2.

Materion Addysgol.

- 5.20 Er na chredir bydd y datblygiad arbennig hwn yn unigol yn amharu'n andwyol ar gapasiti'r ysgol gynradd rhaid ystyried datblygiadau preswyl eraill sydd wedi cael eu caniatáu'n ddiweddar yn y pentref (Ger y Nant a safle Tŷ Hanner Ffordd). O ystyried capasiti presennol yr ysgol o'i gymharu â'r rhagolygon capasiti yn Medi, 2016 rhagwelir na fydd ddigon o gapasiti yn yr ysgol leol ar gyfer effaith cronol y datblygiadau tai hyn ac o ganlyniad mae'n bosibl bydd angen i'r ymgeisydd, pe caniateir y cais, gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol. Mae hyn yn unol â gofynion CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009) sy'n cynnig cyfarwyddyd i ymgeiswyr ar gyfer datblygiadau preswyl ynglŷn â'r achosion pryd bydd yr Awdurdod yn argeisio cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol.
- 5.21 Fodd bynnag, oherwydd gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r cais ni thrafodwyd ymhellach yr angen am gyfraniad ariannol gyda'r ymgeisydd gan na fyddai'n debygol o oresgyn y gwrthwynebiad sylfaenol sy'n ymwneud â datblygu ar y llecyn tir hwn sydd tu allan i'r ffin datblygu.

Llecynnau adloniadol

- 5.22 Yn unol â chynnwys Polisi CH43, mae'n bwysig ystyried os bydd angen darparu llecyn agored fel rhan o'r bwriad i ddiwallu anghenion trigolion y datblygiad. Mae'r canllaw cynllunio atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol' hefyd yn berthnasol.
- 5.23 Mae'r bwriad yn dangos safle sylweddol wedi ei glustnodi yn benodol ar gyfer defnydd fel llecyn adloniadol agored. Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded i'r cae chware yn Felinheli. Credir felly y byddai'r ddarpariaeth arfaethedig (o safbwynt arwynebedd) yn ddigonol i gwrdd â'r anghenion sydd yn deillio o'r nifer o dai. Gydag amodau, mae'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH43 ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael.

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

Materion isadeiledd

5.24 Mae polisi CH18 yn gofyn i ddatblygiadau sicrhau bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad, sef cyflenwad pŵer a dŵr, modd o waredu dŵr a charthion, modd o waredu dŵr wyneb a gwasanaethau hanfodol eraill. Mae polisi B32 hefyd yn sicrhau na fydd datblygiadau yn ychwanegu at ddŵr wyneb mewn ffordd niweidiol i afonydd a chysiau dwr eraill. Mewn ymateb i'r ymgynghoriadau nid oedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru wrthwynebiad i'r bwriad ac ni dderbyniwyd ymateb gan Dwr Cymru. Er y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd yn ymwneud a dŵr wyneb a phroblemau gyda'r system trin carthion presennol, mae'n bosib cytuno'r manylion trwy amod er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisïau CH18 a B32.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, yn ogystal a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, credir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail yr egwyddor o ddarparu tai marchnad agored tu allan i'r ffin datblygu a diffyg gwybodaeth er mwyn gallu asesu effaith amgylcheddol y datblygiad ar osodiad heneb gofrestredig, olion archeolegol, diogelwch ac effaith ar drafnidiaeth, coed, effaith ar rywogaethau a warchodir a chynefinoedd.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau:-

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol mewn egwyddor gan nad oes bwriad i ddarparu tai fforddiadwy yn unig ar y safle sydd yn groes i ofynion Polisi CH7. Ni ystyrir ychwaith fod y bwriad yn ffurfio estyniad rhesymol i'r pentref oherwydd ei lleoliad ac effaith gweledol sydd yn goes i anghenion polisi CH7 a B23. Mae'r bwriad hefyd yn groes i bolisi C1 gan nad oes polisi arall o fewn y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu tai marchnad agored tu allan i'r ffiniau datblygu.
2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig gan nad oes gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y datblygiad ar osodiad yr heneb gofrestredig gyfagos a adnabyddir fel caer pentir Dinas ac effaith y datblygiad ar unrhyw olion archeolegol ar y safle
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B19, B20 a B21 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, gan nad oes asesiadau a gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais a fyddai'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu'n fanwl effeithiau amgylcheddol ac ecolegol y datblygiad.
4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a CH33 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd gan nad yw'r fynedfa arfaethedig yn gallu sicrhau gweledd digonol trwy gydol yr amser ac nad oes ddigon o wybodaeth ar sail asesiad traffig wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n dangos bod y rhwydwaith ffyrdd lleol yn gallu ymdopi gyda chynnydd mewn traffig fydd yn deillio o'r datblygiad.