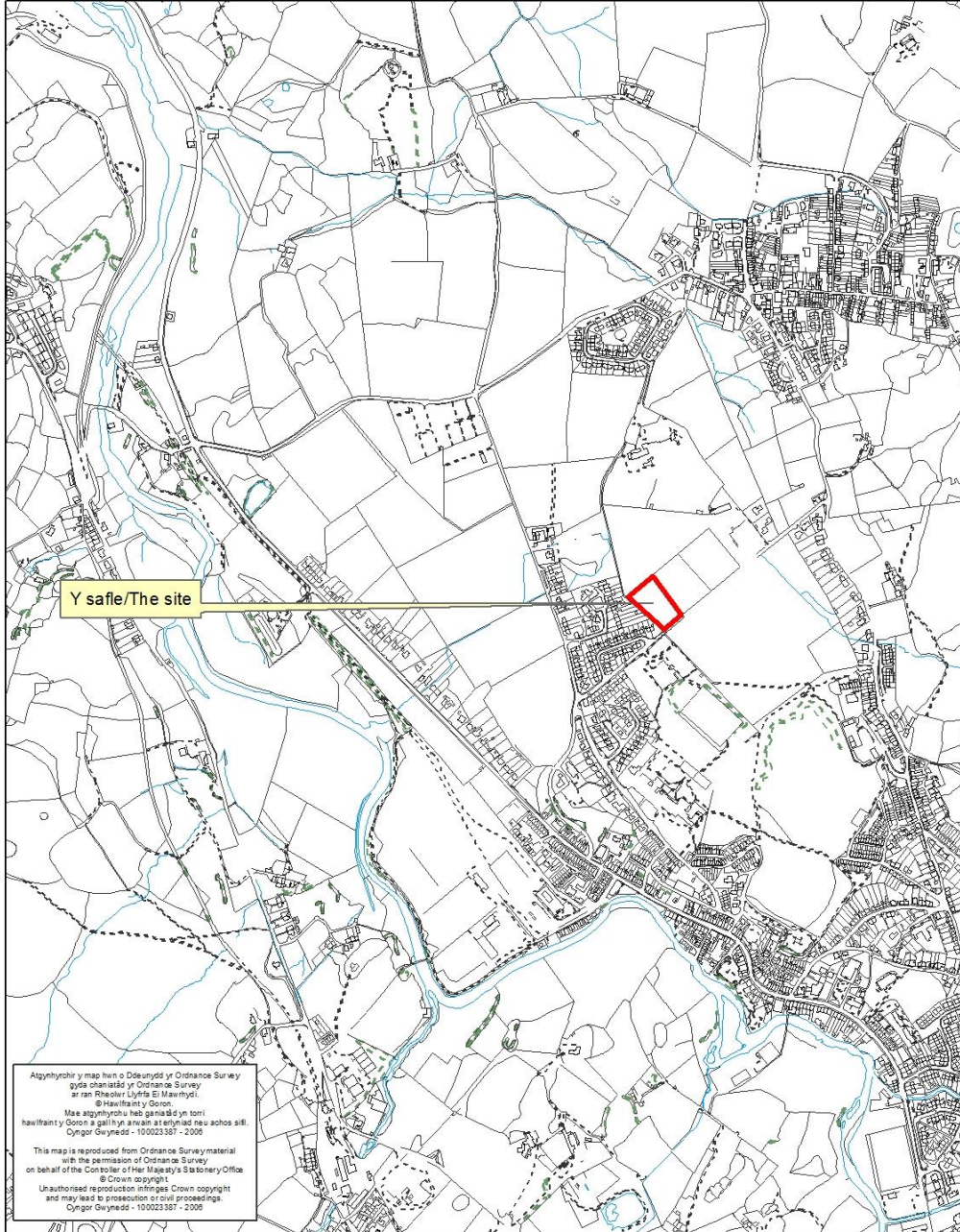


Rhif: 9



Rhif y Cais / Application Number : C16/0725/13/AM

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



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

Cais Rhif: C16/0725/13/AM  
Dyddiad Cofrestru: 23/06/2016  
Math y Cais: Amlinell  
Cymuned: Bethesda  
Ward: Ogwen

Bwriad: CAIS AMLINELLOL I GODI 18 UNED ANHEDDOL (GAN GYNNWYS 4 UNED FFORDDIADWY) YNGHYD A CHREU MYNEDFA GERBYDOL NEWYDD, FFORDD STAD FEWNOL A LLWYBR TROED AR GYFER CERDDWYR (CYNLLUN DIWYGIEDIG I'R HYN A GANIATAWYD AR APEL CYF C13/0766/13/LL – APEL APP/Q6810/A/14/2215839

Lleoliad: CYN SAFLE GREY GARAGE, LON NEWYDD COETMOR, BETHESDA, BANGOR, LL573DT

### **Crynodeb o'r Argymhelliad:** GWRTHOD

#### **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Atgoffir aelodau fod hwn yn safle lle gwrthodwyd cais yn flaenrol ar gyfer datblygiad preswyl i godi 24 uned byw (gan gynnwys 16 uned fforddiadwy) ond a dderbyniodd ganiatâd yn ddiweddarach o ganlyniad i benderfyniad gan Arolygydd Cynllunio ar Apêl.
- 1.2 Derbyniwyd cais diweddarach i amrywio'r cynllun fel bod cyfanswm yr unedau yn lleihau o'r 24 i 18 ac y byddai'r rhain i gyd bellach yn dai deulawr, yn wahanol i'r gymysgedd o dai a fflatiau a fu'n flaenrol. 'Roedd 11 o'r tai a ganiatawyd dan y cais hwnnw yn rhai fforddiadwy.
- 1.3 Mae'r cais cyfredol yn un amlinellol ar gyfer yr un nifer o unedau anheddol ag sydd eisoes wedi derbyn caniatâd, sef 18, ond gyda'r gyfran o dai fforddiadwy'n newid o 11 i 4 (hynny yw o 61% i 22% o'r cyfanswm). Fe fyddai'r datblygiad yn gymysgedd o dai dwy neu dair llofft, gyda thai unigol, tai par a thai teras. Fe fyddai'r tai fforddiadwy wedi eu dosbarthu ar draws y safle ymysg y tai marchnad agored.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol oddi mewn i ffin datblygu Bethesda sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Lleol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae'r safle mewn lleoliad amlwg yn gyfochrog â Ffordd Newydd Coetmor, gyda thai preswyl Maes Coetmor i gyfeiriad y gorllewin/de orllewin, Canolfan Hamdden Plas Ffrancon i'r de a thiroedd agored yn amgylchynu i gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain. Mae llwybr cyhoeddus presennol yn rhedeg heibio ffin orllewinol y safle.
- 1.5 Mae defnydd y safle yn hanesyddol wedi bod fel modurdy/depo loriau, mae'r defnydd yma bellach wedi dod i ben ac mae'r safle wedi ei glirio o adeiladau a safai yno yn y gorffennol. Fe ystyrir fod y safle yma yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly yn cael ei ddiffinio fel safle Tir Llwyd.
- 1.6 Fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais :
  - Asesiad ardrawiad ar yr Iaith Gymraeg
  - Datganiad Dyluniad a Mynediad
  - Adroddiad Cam 1 – Cyfnod 2 – Archwiliad Halogiad Tir ac Asesiad Risg

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

## **2. Polisiau 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 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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### **2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

**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 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 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 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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN** - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio 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

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

Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

**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 os gellir cydymffurfio â meini prawf sy’n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a’r effaith ar ffurf yr anheddle.

**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 llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o’r datblygiad.

## **2.4 Canllawiau Cynllunio Atodol**

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn ystyriaeth cynllunio faterol, yn yr achos yma, mae’r canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy
- Cynllunio a’r Iaith Gymraeg
- Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol
- Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad

## **2.5 Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 8, 2016

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

## **3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C15/0128/13/LL - Amnewid math o unedau byw a ganiatwyd o dan apêl flaenorol (cyf. APP/Q6810/A/14/2215839) ar blotiau 5,6,7,8,11 a 12 o fflatiau i gyfanswm o 18 o dai deulawr (gan gynnwys 11 tŷ fforddiadwy) - Caniatwyd 24/08/15
- 3.2 C14/0226/13/LL - Ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd i godi 24 uned breswyl i gynnwys cymysgedd o dai par a fflatiau (16 i gynnwys unedau fforddiadwy) creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad newydd - Gwrthodwyd 19/05/14

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

- 3.3 C13/0766/13/LL - codi 24 uned breswyl i gynnwys cymysgedd o dai pâr a fflatiau, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad newydd - gwrthodwyd 23.01.14 - caniatwyd ar apêl (APP/Q6810/A/14/2215839) 02.09.14
- 3.4 C10A/0206/13/AM - adnewyddu cais amlinellol C07A/0052/13/AM i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi 8 tŷ - caniatwyd 15.12.12.
- 3.5 C07A/0052/13/AM - dymchwel adeiladau presennol a chodi 8 tŷ - caniatwyd Ebrill 2007.

#### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cymeradwyo'r cais ond yn dymuno gweld 6 uned fforddiadwy ac unedau 2 lofft i ddiwallu angen.

Uned Trafnidiaeth: Sylwadau  
Argymhell darparu ffordd stad sy'n cydymffurfio gydag anghenion mabwysiadu ffyrdd y Cyngor.  
Awgrymu amodau safonol ar gyfer ffyrdd a pharcio.

Uned Llwybrau Sylwadau  
Angen sicrhau y diogelir Llwybr Cyhoeddus rhif 5 Cymuned Bethesda sy'n dilyn ffin de orllewinol y safle.

Uned Bioamrywiaeth Sylwadau  
Mae'r safle bellach yn gynefin delfrydol i ymlusgiaid.  
Awgrymu amod i gyflwyno dogfen Mesurau Osgoi Rhesymol (Reasonable Avoidance Measures) cyn dechrau ar unrhyw waith er mwyn lliniaru'r effaith ar ymlusgiaid.  
Angen amod i sicrhau bod gwaith clirio tyfiant yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu adar

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Heb eu derbyn

Gwasanaeth Tan Heb eu derbyn

Heddlu Gogledd Cymru Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau  
Awgrymu amodau safonol ynghylch tir wedi'i halogi a llif dŵr wyneb

Uned Strategol Tai: Sylwadau  
Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd byddai'r cynllun yn rhannol gyfarch ag anghenion tai lleol. Gan fod lefel yr angen mor uchel dylid ystyried cael mwy o dai fforddiadwy.  
Byddai angen ystyried sicrhau disgownt o thua 20% os nad ydyw'r tai yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Dŵr Cymru: Sylwadau  
Angen amod er sicrhau y cyflwynir a chytunir cynllun ddraenio ar gyfer y safle  
Sylwadau safonol ar gyfer y datblygwr.

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

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cynnwys y gwrthwynebiadau isod ar seiliau cynllunio materol:  
 Pryder fod y canran o dai fforddiadwy wedi disgyn o'i gymharu â'r caniatâd gwreiddiol  
 Fe ganiatawyd y tai sydd tu allan i'r ffin ddatblygu gan yr Arolygydd oherwydd eu bod yn fforddiadwy  
 Pryder ynghylch capasiti'r system ddraenio dŵr i ymdopi gyda'r galw ychwanegol

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **5.1 Egwyddor y datblygiad**

- 5.1.1 Rhaid asesu unrhyw ddatblygiad ar sail polisiau mabwysiedig lleol a chenedlaethol yn ogystal ag ystyriaethau materol eraill megis ymatebion i'r ymgynghoriad statudol a chyhoeddus. Yn amlwg yn yr achos yma mae hefyd angen ystyried penderfyniad yr Arolygydd Cynllunio wedi iddo roi caniatâd i godi 24 uned byw ar y safle ynghyd a phenderfyniad diweddarach y Cyngor i ganiatáu 18 uned byw yno yn lle y 24 a ganiatawyd ar apêl.
- 5.1.2 Wrth nodi ei fod yn bwysig ystyried agweddau o'r hyn a nodir yn y penderfyniad apêl blaenorol, mae'n bwysig hefyd ystyried amgylchiadau penodol y cais hwn yn unol â gofynion y Cynllun Datblygu Unedol.
- 5.1.3 Y polisiau sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Unedol yw'r brif ystyriaeth faterol wrth benderfynu cais cynllunio ac mewn egwyddor, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi ceisiadau i ddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd) yn hytrach na datblygu ar dir glas ac mae hyn yn unol gyda Pholisi C3 o'r CDU. Fodd bynnag mae hefyd yn ofynnol i unrhyw gynigion gydymffurfio gyda pholisiau perthnasol eraill y CDU.
- 5.1.4 Mae polisi C1 y CDU yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau i godi tai preswyl newydd ar diroedd sydd y tu allan i ffiniau mabwysiedig fel y diffinnir yn y Cynllun Unedol oni bai ei fod yn ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.
- 5.1.5 Mae safle'r cais wedi ei leoli'r naill ochr i'r llall o ffin ddatblygu Bethesda h.y. rhan y tu fewn i'r ffin a rhan ohono y tu allan i'r ffin. Nid yw unrhyw ran o'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDU. Yn yr achos yma, gwelir mai cais yw hwn i newid un elfen o'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol, sef newid y cymysgedd o dai gan gynnig 4 uned fforddiadwy ac 14 tŷ marchnad agored o'i gymharu â'r 11 tŷ fforddiadwy a 7 tŷ marchnad a gynhigiwyd yn y caniatâd blaenorol (a'r 16 tŷ fforddiadwy ac 8 tŷ marchnad a ganiatawyd yn yr apêl cyn hynny).
- 5.1.6 Mi 'roedd caniatâd cynllunio C15/0128/13/LL yn cynnwys 7 tŷ marchnad agored ar y rhan o'r safle sydd y tu mewn i'r ffin ddatblygu gyda dwy uned fforddiadwy hefyd ar y rhan hon o'r safle. Bwriadwyd cael 9 uned fforddiadwy ar y rhan o'r safle a oedd tu allan i'r ffin. Yn yr un modd, fe roedd y cynllun a gafodd caniatâd ar apêl hefyd yn cynnwys tai fforddiadwy yn unig ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i ffin ddatblygu diffiniedig yr anheddle. O gofio natur y safle (h.y. rhan tu fewn i'r ffin ddatblygu a

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

rhan y tu allan i'r ffin), mae'n rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu unedau preswyl ar y safle hwn yn unol â pholisïau CH4 a CH7 y CDU.

5.1.7 Mae polisi CH4 yn gefnogol i'r egwyddor o godi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol diffiniedig megis Bethesda cyn belled a bo'r cynnig yn cwrdd â thri maen prawf gyda un ohonynt yn ymwneud â sicrhau bod cyfran o'r unedau yn dai fforddiadwy. Nid yw'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn dangos union leoliad y tai fforddiadwy ond mae'n bosibl, yn ddibynnol ar ddsbarthiad y tai hyn, gall y rhan o'r cynllun sydd y tu mewn i'r ffin ddatblygu gwrdd â gofynion polisi CH4.

5.1.8 Mae Polisi CH7 yn cynnig eithriad i bolisi datblygu cyffredinol y CDU trwy ganiatáu datblygiadau tai fforddiadwy ar safleoedd addas sy'n union ar gyrion pentrefi a chanolfannau lleol. Mae'r polisi hwn yn cynnwys pedwar maen prawf y mae'n ofynnol i bob cynnig gydymffurfio gyda hwy, sef;

1. **bod angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi** – dengys ffigyrau Tai Teg a'r Gofrestr Aros Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd bod galw pendant am dai fforddiadwy yn ardal Bethesda sydd i bwrpas y CDU wedi ei leoli o fewn Dalgylch Bangor
2. **bydd y datblygiad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r Ganolfan Leol** – wrth ystyried y penderfyniad apêl a fu ar y safle, derbynnir bod y rhan o'r cais sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r dref
3. **na fyddai'r estyniad yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad** - derbynnir eto bod y penderfyniad apêl wedi dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i gefn gwlad
4. **bod trefniadau boddhaol mewn lle i gyfyngu meddiannaeth y tai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth i'r rhai sy'n gallu profi angen lleol cyffredinol am dy fforddiadwy** - o ystyried mai pedwar tŷ fforddiadwy a gynhigir ar draws y safle cyfan fe fyddai'n amhosibl i'r datblygiad arfaethedig gwrdd â'r maen prawf hwn gan y bwriedir codi 9 tŷ ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu felly bydd o leiaf pump o'r tai hyn yn rhai marchnad agored.

5.1.9 Eglura'r ymgeisydd mai'r rheswm dros gyflwyno'r cynnig hwn yw, oherwydd yr oedi a achoswyd wrth ddisgwyl cael y caniatâd cynllunio gwreiddiol, bu i'r cyllid a oedd wedi ei neilltuo gan Lywodraeth Cymru fel cymorth grant i'r cynllun hwn gael ei roi i gynlluniau eraill gan olygu bod y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig blaenorol wedi tynnu allan o'r cynllun. Mae'r ymgeisydd hefyd yn gwneud y pwyntiau isod o blaid y cynllun, mae ymateb i'r pwyntiau hyn mewn ysgrifen italig :

- bod yr Arolygydd Cynllunio wedi datgan nad yw'r ffin ddatblygu sy'n croesi'r safle yn dilyn trywydd rhesymegol ac amddiffyniadwy
- bod y safle ar dir llwyd
- fe ddylid trin y safle fel un gan rannu'r tai fforddiadwy ar draws y safle ac nid ei rannu'n artiffisial oherwydd ffin sydd ar fap yn unig

*Ymateb : Tra nodir yr hyn a ddywedir yn y penderfyniad apêl blaenorol o ran rhoddi pwysau sylweddol i'r ffaith fod y safle'n un a ddatblygwyd yn flaenorol a bod ffiniau'r safle'n amddiffynadwy ac yn rhesymegol, nodir bod y bwriad hwn yn wahanol gan nad yw Polisi CH7 yn cefnogi datblygu unedau marchnad agored y tu allan i'r ffin datblygu. Nid yw'r ffaith fod y safle yn un sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol yn rheswm dros fynd yn groes i egwyddorion polisi'r Cynllun Datblygu mabwysiedig.*

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

- bydd y datblygiad yn cyfrannu tuag at y diffyg cyffredinol mewn tai a adnabuwyd gan y Gydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer tai 2015 a ddangosodd bod prinder o 1.7 mlynedd yn y ddarpariaeth tir ar gyfer tai yn y sir.

*Ymateb : 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 hyn o beth nodai adroddiad JHLAS 2015 y pwyntiau canlynol:*

- *Os yn defnyddio'r ffigwr angen blynyddol a nodir yn y CDU (h.y. 279 uned y flwyddyn) yn hytrach na'r ffigwr gweddilliol hyd at ddiwedd oes y Cynllun, byddai'r ffigwr cyflenwad tir yn uwch na phum mlynedd ( $1703 / 279 = 6.1$  mlynedd).*
- *Mae hwn yn amlgu fod y fethodoleg weddilliol ('residual method') erbyn yn awr yn rhoi lefel adeiladu afrealistig i'r ardal, sef 524 uned y flwyddyn. Mae'r angen blynyddol hyn yn llawer yn uwch na'r gwir gyfradd cwblhau flynyddol cyfartalog am y deng mlynedd diwethaf (179 uned y flwyddyn).*
- *Mae'n gyfradd adeiladu blynyddol nas cyflawnwyd erioed ers i Gyngor Gwynedd ddod i fodolaeth yn 1996. Credir felly bod cyflenwad digonol o dir yn bodoli i gwrdd â'r gyfradd adeiladu flynyddol ( $1703 / 179 = 9.5$  mlynedd).*
- *Credir nad ydyw'r ffigwr blynyddol a nodir yn y CDU wedi ei gyrraedd ar sail materion economaidd, yn benodol felly effaith y dirwasgiad ar argaeledd morgeisi a'r ddarpariaeth o gyllid i'r diwydiant adeiladu.*

5.1.10 Wrth dderbyn dilysrwydd yr wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd, gan gynnwys casgliadau'r Aseiad Ardrowiad ar yr Iaith Gymraeg, nid oes dim o hyn yn newid y ffaith bod Polisi CH7 wedi ei lunio fel eithriad i weddill polisiau'r CDU er mwyn sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy ychwanegol i'r hyn a ellid ei sicrhau o fewn ffiniau datblygu. Yn ogystal, mae angen cydnabyddedig yn parhau am dai fforddiadwy o fewn yr ardal. Nid oes unrhyw ddarpariaeth ym mhollisiau'r CDU er mwyn caniatáu tai marchnad agored y tu allan i'r ffin ddatblygu. Rhaid cofio hefyd i'r ffin ddatblygu hwn fynd trwy'r broses mabwysiadu'r CDU ac mae ei leoliad presennol yn rhan o bolisi cynllunio mabwysiedig Cyngor Gwynedd.

5.1.11 O ganlyniad i'r uchod fe ystyrir bod y cynnig hwn yn gwbl groes i bolisi CH7 y CDU ynghyd Pholisi C1 sy'n datgan mai o fewn ffiniau datblygu y dylid canolbwyntio datblygiadau newydd.

## 5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bwriad i godi tai o ddyluniad a gorffeniad safonol. Ni ystyrir fod patrwm unffurf i ddatblygiadau yn yr ardal o ran dyluniadau a gorffeniad ac, er mai cais amlinellol yw hwn, cadarnhawyd y bwriedir defnyddio deunyddiau sy'n adlewyrchu adeiladau lleol eraill. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt Polisiau B22 a B25 y CDU.

5.2.2 Mae bwriad i dirlunio'r safle ac, o dderbyn cynlluniau priodol gyda'r cais manwl, ystyrir na fydd y bwriad yn groes i ofynion polisi B27.



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

### 5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3.1 Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yma eisoes wedi ei gefnogi drwy ganiatâd blaenorol a'r caniatâd a roddwyd ar apêl. Ystyriwyd effaith y datblygiad yma yn ei gyfanrwydd ar fwynderau preswylwyr cyfagos ac ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac fe ystyrir y byddai datblygu'r safle yn parhau yn dderbyniol o'r safbwynt hwn.
- 5.3.2 Mae pryder wedi ei amlygu yn y gorffennol am effaith y datblygiad ar dai cyfagos yn nhermau materion draenio ac ati. Credir y bo modd rheoli materion yn ymwneud a draenio a llygredd trwy gynnwys amodau perthnasol a thrwy hynny sicrhau fod gofynion polisiau B23 a B30 yn cael eu bodloni.

### 5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4.1 Ni wrthwynebir y cais gan yr Uned Drafndiaeth ac maent yn awgrymu cynnwys amodau a chyfarwyddyd perthnasol. Ystyrir felly fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau materion trafndiaeth a mynediad a'i fod yn bodloni gofynion polisiau CH33 a CH36.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 Y prif fater sydd angen ei ystyried ynglŷn â'r cais hwn yw, a oes ystyriaethau materol sy'n ddigonol i gyfiawnhau eithriad i'r rheolaeth gaeth arferol dros ddatblygiadau tai newydd yng nghefn gwlad Gwynedd. Cydnabyddir mai un safle sydd yma o ran ffiniau a defnydd hanesyddol, er hynny, mae'r ffin ddatblygu (am ba bynnag reswm) yn dangos yn glir, bod oddeutu hanner y safle wedi ei gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ac felly, yn nhermau diffiniad, ystyrir fod gweddill y safle mewn cefn gwlad agored.
- 6.2 Mae'r Cynllun Datblygu Unedol, ac achosion Apêl blaenorol yn y Sir, yn cadarnhau fod rhaid blaenoriaethu safleoedd o fewn ffiniau datblygu ar gyfer codi tai newydd (gydag elfen o unedau fforddiadwy). Dim ond mewn rhai sefyllfaeodd penodol, naill ai ar gyfer datblygiadau sydd yn gyfangwbl ar gyfer tai fforddiadwy neu ar gyfer tai unigol i gefnogi mentrau gwledig, y gellid ystyried gwyro o'r egwyddor hwn. Ar sail y cais fel y cyflwynwyd a'r wybodaeth gefnogol a gynhwyswyd, ni ystyrir fod unrhyw gyfiawnhad dros ddatblygu unedau marchnad agored y tu allan i'r ffin ddatblygu yn yr achos hwn, hyd yn oed o dderbyn bod y rhan o'r safle sydd tu allan i'r ffin yn dderbyniol fel safle eithrio gwledig ar gyfer tai fforddiadwy.

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Gwrthod – rheswm

1. Nid yw'r rhan o'r bwriad sy'n golygu datblygu tai ar gyfer y farchnad agored y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Lleol Bethesda yn dderbyniol oherwydd bod datblygu tai marchnad agored y tu allan i ffiniau datblygu dynodedig yn groes i bolisiau mabwysiedig lleol a chenedlaethol gan gynnwys polisiau C1, C3 ac CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 (Argraffiad 8, 2016) a Nodyn Cynllunio Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).