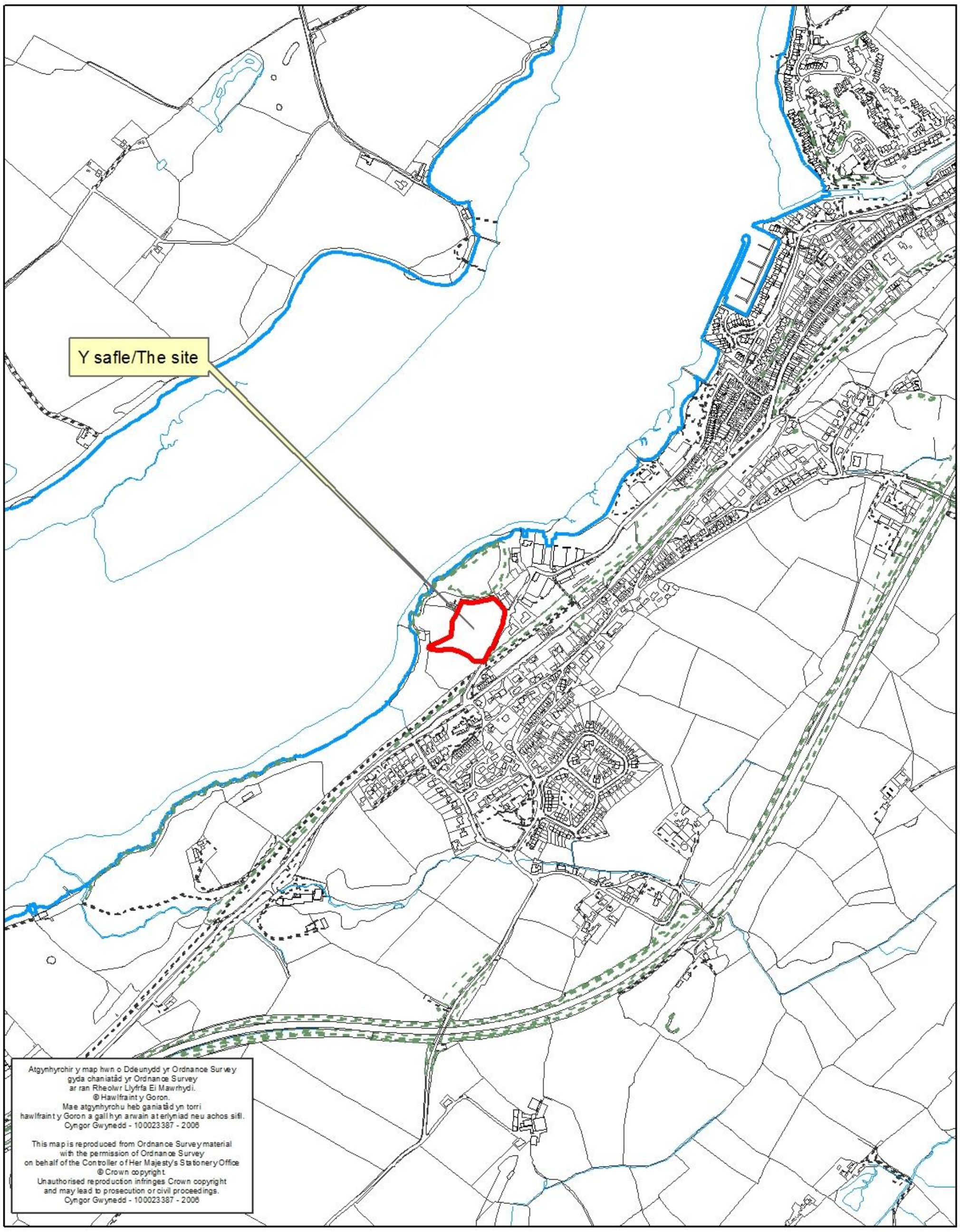
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/07/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0416-20-AM

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



Cais Rhif:	C15/0416/20/AM
Dyddiad Cofrestru:	29/04/2015
Math y Cais:	Amlinell
Cymuned:	Y Felinheli
Ward:	Y Felinheli
Bwriad:	CAIS AMLINELLOL GYDA RHAI MATERION WEDI EU CADW YN OL I GODI 14 TŶ NEWYDD, CREU MYNEDFA GERBYDOL NEWYDD A FFORDD STAD, CREU RHANDIROEDD GYDA MYNEDFA A PHARCIO CYSYLLTIOL
Lleoliad:	TIR YN FFORDD GLAN Y MOR, Y FELINHELI, GWYNEDD

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol yw hwn i godi 14 tŷ, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad ynghyd a darparu rhandiroedd gyda mynedfa a pharcio cysylltiol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i'w cynnwys oddi fewn i gais manwl (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 thirweddu, edrychiadau, cynllun a graddfa.

1.2 Gellir rhannu prif elfennau'r cais fel â chanlyn:-

- Darparu tai - mae'r cais amlinellol yn golygu codi 14 o anheddau i gynnwys 8 byngalo, 4 tŷ dormer ynghyd a 2 dy ddeulawr ac wedi eu dylunio a'u gosod ar ffurf par. Mae 4 o'r tai wedi eu cynnig fel tai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod â'r angen lleol am dai yn Y Felinheli.

- Rhandiroedd - bwriedir creu 5 rhandir a mannau parcio cysylltiedig ar y rhan gwaelod o'r safle a bwriedir gwasanaethu'r rhain drwy wella'r fynedfa bresennol i waelod y cae. Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ar gyfer pwy fydd defnyddwyr y rhandiroedd hyn.

- Mynedfa newydd - er mwyn gwasanaethu'r tai bydd angen creu mynedfa newydd oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Ffordd Glan y Môr). Er mwyn galluogi creu'r fynedfa a chael gweledедd safonol ynghyd a chreu llwybr troed newydd bydd y clawdd sy'n gwahanu'r safle o'r ffordd sirol yn cael ei ddymchwel ar hyd holl ffin ogleddol y safle. Bydd y tai yn cael eu cysylltu â'r fynedfa drwy adeiladu ffyrdd stad i safonau mabwysiedig y Cyngor.

1.3 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 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 (bwncws 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'r ffin datblygu** 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.

1.4 Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2009) cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cynnwys y 5 pennawd statudol. Yn ychwanegol i'r datganiad hwn cyflwynwyd Asesiad Ieithyddol a Chymunedol ynghyd a Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais cynllunio amlinellol.

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 A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU 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 GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad 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 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
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 ymwthiol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorfforri 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 CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

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.

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

CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

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

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7 (2014) 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 Er nad oes cais cynllunio wedi ei gyflwyno ar y safle arbennig hwn yn y gorffennol derbyniwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ac fe nodwyd y pryd hyny bod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu ac ni fuasai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn edrych yn ffafriol ar gais i ddatblygu'r safle ar gyfer tai.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Angen cyflwyno asesiad traffig er mwyn cadarnhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a all olygu cynnydd yn y llif traffig o ystyried trafnidiaeth sy'n ymweld a'r ganolfan iechyd gerllaw. Yn amodol fod yr asesiad traffig yn foddhaol bydd angen lledu'r ffordd (Ffordd Glan y Môr) i led ffordd lawn gan gadw'r llwybr troed fel rhan o'r datblygiad er mwyn lleihau'r tagfeydd ar y ffordd ac i hwyluso mynediad i'r datblygiad arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad ond wedi gwneud sylwadau ynglŷn â draenio'r tir a'r ddyletswydd i ddiogelu rhywogaethau gwarchodedig.
Dŵr Cymru:	Amodau safonol parthed gwaredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb
Uned Bioamrywiaeth:	Bydd gwrych pwysig gyda nifer o rywogaethau ynddo sy'n cynnwys o leiaf 7 math gwahanol o goeden yn cael ei golli pe caniateir y cais hwn. Nid oes unrhyw asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno parthed y gwrych. Mae'r gwrych yn tyfu uwchben clawdd hynafol sydd yn

	cyfrannu tuag at ei bwysigrwydd. Am y rhesymau hyn dylid **gwrthod** y cais. Pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad ecolegol o'r gwrych ynghyd a chyflwyno mesuriadau liniaru i warchod y gwrych.
Uned Goed:	Angen diogelu'r gwrych sylweddol sy'n rhedeg i lawr ffin ogleddol y safle. Bydd angen cyflwyno cynllun tirlunio er mwyn ei gymeradwyo cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle pe caniateir y cais.
Uned Datblygu Strategol Tai:	Cyfeirio at nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn nalgylch Y Felinheli ynghyd a'r math o angen am dai yno. Argymell bod yr ymgeisydd yn cysylltu â'r Uned am fanylion cymdeithasau tai yng Ngwynedd.
Swyddog Gwybodaeth Addysg:	Digon o gapasiti ar gyfer ychwaneg o blant yn yr ysgol gynradd.
CADW (Henebion):	Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru (2014) a pharagraff 17 o Gylchlythyr 60/96 yn datgan dylid gwrthod datblygiadau sy'n amharu'n andwyol ar olion archeolegol ac mae cynnwys y dogfennau uchod yn cael eu hadlewyrchu hefyd yn CDUG. Bydd y bwriad yn cael **ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol** ar osodiad caer Dinas sydd yn cael ei adnabod fel heneb o bwysigrwydd cenedlaethol ac felly'n groes i bolisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd Gofrestredig o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig. Mae safle'r cais o fewn gosodiad heneb gofrestredig caer bentir Dinas. Buasai datblygiad preswyl yn y rhan agored yma o'r tirlun yn amharu'n andwyol ar osodiad y caer o bob cyfeiriad. I'r perwyl hyn ac yn unol â chyngor Cylchlythyr 60/96 a Pholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7 (2014) dylid **gwrthod** y cais.
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 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Nid oes angen am fwy o dai yn Y Felinheli gan ystyried fod safle'r cais yn safle cefn gwlad y tu allan i'r ffin datblygu a bod datblygiadau tai yn mynd ymlaen oddi fewn i'r pentref ar hyn o bryd gyda nifer o geisiadau wedi eu caniatáu'n ddiweddar am ychwaneg o dai o fewn ffiniau'r pentref. • Mae hanes problemau llifogydd yn y rhan yma o'r pentref a buasai adeiladu ar dir gwyrdd yn gwaethygu'r sefyllfa. Rhaid ystyried hefyd bod y ganolfan iechyd wedi cael ei hadeiladu uwchben safle'r cais a gall unrhyw ddatblygiad islaw effeithio'n andwyol ar ddŵr hwyneb a charthffosiaeth yn y rhan yma o'r pentref. • Buasai'r bwriad yn ychwanegu at lif trafnidiaeth ar hyd y

rhan cul yma o'r ffordd (Ffordd Glan y Môr) ar draul diogelwch ffyrdd. Mae'r rhan fwyaf o'r ffordd sy'n gyfochrog a safle'r cais wedi ei gyfyngu i un car yn unig. Rhaid ystyried hefyd bod llwybr troed/beics poblogaidd Lôn Las Menai nepell o'r safle ac fe all cynnydd yn llif trafnidiaeth effeithio ar ddiogelwch cerddwyr/beicwyr hefyd.

- Buasai datblygu'r safle gwyrdd hwn yn amharu'n sylweddol ar yr olygfeydd ar draws i Ynys Môn ac o'r Ddinas ar draul mwynderau gweledol a mwynderol.
- Buasai'r bwriad yn golygu colli clawdd hanesyddol pwysig sydd hefyd o bwysigrwydd a diddordeb bioamrywiaeth a mwynderol.
- Buasai datblygu'r safle yn golygu colli cynefin bywyd gwyllt naturiol sy'n cynnwys nifer helaeth o fflora a ffawna amrywiol.
- Buasai'r bwriad yn amharu'n sylweddol ar osodiad heneb caer Dinas. Dylid ymgymryd ag arolwg archeolegol manwl o'r safle gan ystyried lleoliad agos yr heneb.
- A fydd capasiti yn yr ysgol ar gyfer mwy o blant?
- A fydd y datblygiad yn sicrhau Cymreictod y pentref?
- Mae safle'r cais yn safle gwyrdd, agored pwysig yn y pentref a dylid ei gadw fel yn bresennol.
- Buasai datblygiad o'r fath yn effeithio'n andwyol ar lonyddwch yr ardal yn enwedig i breswylwyr y bwncws Canolfan Dinas sydd islaw safle'r cais.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Pwy fydd yn berchen ar y rhandiroedd a gynhwyswyd yn y cais - dim manylion wedi eu cynnwys gyda'r cais ?
- Pryder ynglŷn â'r materion sydd wedi cael eu cadw'n ôl o'r cais yma ac sydd angen eu cadarnhau yn y dyfodol o dan gais arall - angen yr holl wybodaeth rŵan er mwyn cyflwyno sylwadau manwl ar y bwriad ei hun.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu anheddau preswyl yng nghefn gwlad agored wedi ei gynnwys mewn nifer o ddogfennau polisi gan y Cyngor a gan Lywodraeth Cymru. Mae cyd-destun polisïau lleol wedi eu cynnwys yn y ddogfen fabwysiedig CDUG ac yn cynnwys y polisïau isod:-

- Polisi C1 - tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd a gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

- Polisi CH7 - caniateir tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig yn union a'r ffin pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar gefn gwlad.

- Polisi CH9 – gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad oni bai fod angen am dy i gartrefu gweithiwr llawn amser neu sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir neu i rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol oddi fewn i'r Sir.

5.2 Yn ychwanegol i bolisïau'r CDUG ceir y dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hefyd sydd yn ategu ac ymhelaethu ar gynnwys y polisïau uchod :-

- CCA: Tai Fforddiadwy - mewn achosion eithriadol bydd y CDUG yn galluogi i ganiatâd gael ei roi ar safleoedd eithrio gwledig sy'n union ar gyrion pentrefi a chanolfannau lleol yn amodol profwyd bod angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy, bod y cynnig yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, na fyddai'n ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad nac yn creu patrwm tameidiog a bod trefniadau boddhaol yn eu lle i gyfyngu meddiannaeth yr anheddau) yn y lle cyntaf ac am byth i'r hai sy'n gallu profi angen lleol cyffredinol am dy fforddiadwy.

- CCA: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad - dywed fod polisïau cenedlaethol ar dai yng nghefn gwlad yn anelu at warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch gefn gwlad. Gall tai, wedi eu lleoli mewn man anghysbell, amharu ar y tirlun, fod yn ddrud i'w gysylltu â gwasanaethau cyhoeddus ac arwain at gynnydd mewn trafnidiaeth ar ffyrdd gwledig anaddas. Mae polisïau lleol hefyd yn seiliedig ar yr ystyriaethau hyn a disgrifir cefn gwlad fel yr ardaloedd hynny sydd y tu allan i ffiniau datblygu canolfannau a phentrefi a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig.

5.3 Yn ychwanegol i'r uchod rhaid ystyried hefyd y ddogfen Canllaw Dylunio Gwynedd (2003) sy'n datgan pa mor bwysig yw hi i gymryd ystyriaeth lleoliad y safle mewn perthynas â'i gyd-destun yn enwedig os yw yng nghefn gwlad agored.

5.4 Yn ogystal â chymryd i ystyriaeth cyd-destun y polisïau a'r canllawiau lleol uchod rhaid hefyd ystyried cyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru sy'n cynnwys:-

- NCT 2 Tai Fforddiadwy – rhaid bod gan yr awdurdodau cynllunio lleol polisi ar safleoedd eithriedig gwledig a dylai'r safleoedd hyn fod yn fach ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir mewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd ar y ffin a hwy.

- NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur - rhaid ystyried bioamrywiaeth a thirwedd wrth benderfynu ar geisiadau unigol a gall effaith cynnig ar fywyd gwyllt neu dirwedd unrhyw ardal fod yn ystyriaeth berthnasol i gynllunio. Mewn rhai achosion bydd angen gwrthod caniatâd cynllunio am resymau cadwraeth yn enwedig pan fo effaith andwyol ar yr amgylchedd yn drech nag ystyriaethau perthnasol eraill.

- NCT 6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad

agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. A'i ymlaen i ddatgan dylai awdurdodau cynllunio sicrhau fod tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar gyfer anghenion lleol gwirioneddol ac ar safleoedd eithriedig.

- NCT 12 Dylunio – wrth ddelio a cheisiadau cynllunio dylid ystyried effaith datblygiadau ar eu cyd-destun boed yn y tirlun neu'r treflun. Mae'r perthynas rhwng datblygiad a'i dirwedd wledig yn dyngedfennol i'w lwyddiant a'i effaith hirdymor ar y dirwedd ei hun.

5.5 Gan ystyried y cyd-destun polisïau a chanllawiau uchod mae'n glir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol ynghyd â chyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru ar sail :-

- **Lleoliad** - mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored a thu allan i ffin y Pentref fel y'i dangosir yng NgDUG. Er bod y ffin datblygu yn ymylu â ffin ogleddol y safle mae ei leoliad yn golygu fod y safle ei hun yn ymwthio allan o'r ffin datblygu tuag at y de. Mae'r ffin rhwng y rhan adeiledig y pentref a'r rhan 'gwyrdd' agored wedi ei ddiffinio'n ffisegol glir gan Ffordd Glan y Môr a chlawdd sefydledig a buasai unrhyw ddatblygiad y tu allan i'r darluniad hwn yn ffurfio ymestyniad annerbyniol ac afresymol allan i gefn gwlad gan greu patrwm datblygiad tameidiog (er gwaethaf bod y cais yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy). Credir, felly, fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi C1, CH7 a CH9 o GDUG parthed adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad, CCA ar Dai Fforddiadwy ac Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Canllawiau Dylunio Gwynedd ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a'r NCT perthnasol.

- **Mwynderau gweledol** - mae safle'r cais wedi ei leoli ar dir gwyrdd agored sy'n ymylu gyda rhan adeiledig o'r pentref. Buasai codi tai yma yn creu nodwedd amlwg ac anghydnaws mewn tirwedd agored ac er bod adeiladwaith gerllaw (sy'n cynnwys y ganolfan iechyd cymunedol) nid yw hynny ynddo'i hun yn cyfiawnhau caniatáu mwy o adeiladau newydd ar ffurf tai ar y safle arbennig hwn. Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi CH7, B23 a C1 o GDUG, CCA ar Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Canllaw Dylunio Gwynedd, NCT 12 Dylunio a Pholisi Cynllunio Cymru.

- **Effaith ar safleoedd o bwysigrwydd archeolegol** - fel y cyfeiriwyd ato uchod saif safle'r cais oddi fewn i osodiad heneb gofrestredig caer pentir Dinas (rhif CN047) sydd i'r gorllewin o'r safle ei hun. Bydd y datblygiad, pe'i ganiateir, yn sefyll mewn safle amlwg iawn gyferbyn a'r heneb ac o ganlyniad i hyn yn cael ad-drawiad sylweddol ar osodiad y strwythur pwysig cenedlaethol hwn er gwaethaf y llystyfiant sydd o'i amgylch. Buasai'r datblygiad yn domineiddio gosodiad yr heneb ynghyd ac amharu'n andwyol ar olygfeydd o'r heneb o fannau cyhoeddus gerllaw (er gwaethaf lleoliad y ganolfan feddygol). Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B7 CDUG, Polisi Cynllunio Cymru a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96.

- **Bioamrywiaeth a bywyd gwyllt -** bydd y bwriad yn golygu dymchwel oddeutu 70m o wrych pwysig a rhywogaethau fflora a ffawna ynddo sy'n cynnwys o leiaf 7 math gwahanol o goeden er mwyn creu'r fynedfa a'r pafin newydd, lledu'r ffordd bresennol ynghyd a chreu gweledfedd safonol i'r fynedfa ei hun. Mae'r gwrych yn tyfu uwchben clawdd hynafol sydd hefyd yn cyfrannu'n helaeth tuag at gymeriad gwledig yr ardal ac o werth mwynderol sylweddol. Dywed cyngor

cenedlaethol wrth ystyried unrhyw gynnig datblygu dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yr effaith amgylcheddol er mwyn osgoi, lle bynnag y bo'n bosibl, unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Os nad yw ystyriaethau perthnasol eraill yn drech na'r effeithiau andwyol hyn ac os na ellir eu lleihau gan ymgymryd â mesuriadau lliniaru addas, yna, dylid gwrthod y fath gynigion. Credir, yn yr achos hwn, na fuasai mesurau lliniaru yn ymarferol nac yn addas oherwydd y gofynion statudol parthed sicrhau gwelededd safonol ar gyfer mynedfeydd newydd i stad o dai preswyl. Ynghyd a'r pryder uchod ni chyflwynwyd asesiad ecolegol gyda'r cais a phe bai asesiad o'r fath wedi ei gyflwyno byddai hyn, yn ei dro, yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol lunio asesiad manwl o oblygiadau'r datblygiad ar unrhyw effeithiau amgylcheddol ac ecolegol yn rhan yma o'r tirlun. I'r perwyl hyn credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi A1 na Pholisi B21 o GDUG, NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur a Pholisi Cynllunio Cymru.

5.6 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod mae'n gwbl glir nad yw'r bwriad i 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 i, allan o 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. 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. Buasai'r bwriad hefyd yn golygu tynnu oddeutu 70m o glawdd hynafol sydd ar hyn o bryd yn creu nodwedd naturiol a sylweddol yn y tirlun a buasai ei golli yn cael ad-drawiad difrifol ac annerbyniol ar fwynderau a chymeriad gwledig ar ymylon deheuol y pentref. 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 GDUG, CCA: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, NCT 12 Dylunio, Polisi Cynllunio Cymru ar Dai a Chanllawiau Cynllunio'r Cyngor.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 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 14 o dai newydd ynghyd a 5 rhandir ar safle gwyrdd agored. O gymryd i ystyriaeth llonyddwch cymharol a chymeriad dalgylch y safle gwledig hwn credir 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. Mae'r ymateb i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi amlygu pryder ynglŷn â phrysurdeb trafnidiaeth i fyny ac i lawr ffordd gul Ffordd Glan y Môr sydd gyfochrog a'r safle. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn

groes i ofynion Polisi B23 o GDUG, Canllawiau Dylunio'r Cyngor ynghyd a 'r cyngor a gynhwysir yn NCT 12 Dylunio.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa newydd i'r safle er mwyn gwasanaethu'r tai ynghyd a gwella'r fynedfa bresennol islaw ar gyfer gwasanaethu'r rhandiroedd oddi ar ffordd sengl israddol serth. Er y bwriadau a'r gwelliannau hyn ac er mwyn sicrhau bod y rhwydwaith ffyrdd presennol o safon ddigonol i allu delio â'r llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad newydd (ac sy'n ychwanegu i'r traffig sydd eisoes yn defnyddio'r ganolfan iechyd) mae'r Uned Drafnidiaeth yn argymell fod yr ymgeisydd yn darparu asesiad traffig i gefnogi'r cais ar sail diogelwch ffyrdd. Yn ychwanegol i hyn bydd rhaid lledu'r ffordd bresennol i led ffordd lawn er mwyn osgoi unrhyw dagfeydd posibl ar y rhan yma o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth. Oherwydd gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r cais ni thrafodwyd yr angen am y wybodaeth uchod 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. I'r perwyl hyn, felly, credir nad oes digon o wybodaeth a 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, NCT 18 a Pholisi Cynllunio Cymru.

5.10 Fodd bynnag, credir fod y cyfleusterau parcio sy'n rhan o'r cais amlinellol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion statudol ac, felly, mae'r elfen yma o'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH36 o GDUG, NCT 18 a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod credir bod y bwriad, yn enwedig yr elfen sy'n cynnwys creu mynedfa a phalmant newydd ynghyd a'r angen i ledu'r ffordd bresennol, yn mynd i gael ad-drawiad sylweddol ar yr amgylchedd naturiol - ad-drawiad nad yw'n debygol y gellir ei wrthdroi drwy fesurau lliniaru pe caniateir y cais hwn gan y byddai'r clawdd hynafol presennol sydd ar hyd rhan o'r ffin yn cael ei dynnu yn gyfangwbwl. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn argymell gwrthod y cais ar y sail nad oes Adroddiad Ecolegol wedi ei gyflwyno er mwyn gwneud asesiad llawn o werth ecolegol y clawdd hwn. Gan ystyried yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a B21 o GDUG, NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion Archeolegol

5.12 Mae'r asesiad uchod yn datgan yn glir pa mor bwysig yw cadw a diogelu integredd, cymeriad a gosodiad heneb gofrestredig caer pentir Dinas sydd wedi ei leoli nepell i'r gorllewin o safle'r cais. Mae'n strwythur hanesyddol o bwysigrwydd cenedlaethol sydd angen ei warchod ymhellach o ystyried fod y ganolfan iechyd eisoes wedi amharu rhywfaint ar ei osodiad. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B7 o GDUG, Polisi Cynllunio Cymru a Chylchlythyr 60/96 Y Swyddfa Gymreig.

Materion tai fforddiadwy

5.13 Fel rhan o'r cais mae Datganiad Tai Fforddiadwy wedi ei gyflwyno. Yn yr achos yma mae'r ymgeisydd yn cynnig 4 tŷ fforddiadwy allan o'r 14 sef cyfraniad o 30%. Fodd

bynnag, gan ystyried y gwrthwynebiad polisi sylfaenol i'r cais ni thrafodwyd yr elfen yma o'r cais yn bellach gyda'r ymgeisydd gan na fyddai cyfraniad mwy neu gyfraniad gwahanol o dai yn goresgyn y dadleuon polisi a gyfeiriwyd atynt uchod sy'n ymwneud a'r egwyddor o ddatblygu'r llecyn tir arbennig hwn sydd wedi ei leoli yn gyfangwbwl tu allan i'r ffin datblygu.

Materion angen

5.14 Mae'r Datganiad Tai Fforddiadwy a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan nad oes gan y Cyngor gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yng Ngwynedd. Fodd bynnag, tra bod cyflenwad tir 2013 Gwynedd o dan 5 mlynedd mae'r fethodoleg weddilliol yma yn rhoi lefel twf afrealistig ar gyfer cyflawni cyflenwad o 5 mlynedd. Yn wir, mae'r banc tir presennol yn rhoi 8 mlynedd ar sail lefel twf blynyddol CDUG. Mae'r Datganiad yn cynnwys adolygiad o lefel twf Cyngor Cymuned Y Felinheli ers 2001 ac mae'r ffigyrau yn dangos lefel twf sylweddol (gyda 162 o unedau wedi cael eu cwblhau yno rhwng 2001 a 2015) er gwaethaf mai 'Pentref' ydyw yn hierarchaeth CDUG. Yn Ebrill, 2015 roedd 47 uned gyda chaniatâd cynllunio - 21 heb eu dechrau a 26 wrthi'n cael eu hadeiladu. Gweler o'r ffigyrau hyn, felly, bod 47 uned yn y banc tir presennol a all gyfarch angen lleol cyfredol yn Y Felinheli heb yr angen i fynd y tu allan i'r ffin datblygu er mwyn diwallu'r angen hwn.

Materion ieithyddol

5.15 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, graddfa, neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd asesiad 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. Mae'r asesiad yn cydnabod pwysigrwydd yr iaith Gymraeg yn Y Felinheli a'r ystyriaeth y dylid ei roi i'r holl ystyriaethau perthnasol.

5.16 Mewn ymateb i gynnwys yr asesiad hwn mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-

- 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.
- Nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr ysgol gynradd leol ar sail capasiti.

Materion Addysgol.

5.17 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 caniatau'n ddiweddar yn y pentref (Ger y Nant a safle Ty 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 cronnol y datblygiadau tai hyn ac o ganlyniad mae'n bosibl bydd angen i'r ymgeisydd, pe

caniateir y cais, cyfrannu'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. 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.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.18 Fel y cyfeirir ato uchod mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn yn dilyn y broses ymgynghori gyhoeddus ar y cais hwn. Mae cynnwys y gwrthwynebiadau yn adlewyrchu pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr amlinellir yn yr asesiad uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad cynhwysfawr uchod credir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail yr egwyddor o ddatblygiad tai yn y lleoliad yma, effaith ar heneb gofrestredig, effaith ar fwynderau gweledol, effaith ar ddiogelwch ffyrdd a cholled o glawdd a gwrych

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau:-

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol mewn egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1, CH7 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac i Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy ac Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 2 yn ymwneud a Thai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Technegol ar Gynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, pennod 9 ar Dai gan ei fod yn golygu codi tai newydd yng nghefn gwlad agored heb gyfiawnhad.

2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi , B23 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllaw Cynllunio Atodol ar Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Canllawiau Dylunio Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 12 ar Ddylunio ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai gan y buasai'r bwriad yn golygu creu nodwedd anghydnaws mewn tirlun sensitif.

3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru Pennod 6 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig gan fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar osodiad ac integredd yr heneb gofrestredig a adnabyddir fel caer pentir Dinas.

4. Mae'r bwriad i ddymchwel y clawdd a'r gwrych presennol yn groes i ofynion Polisi A1 a B21 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 5 ar Gynllunio a Chadwraeth Natur a Pholisi Cynllunio Cymru Pennod 5 ar Warchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir gan nad oes asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais a fyddai'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio

Lleol i asesu'n fanwl effeithiau ecolegol y datblygiad pwysig sydd yn cyfrannu'n helaeth tuag at gymeriad mwynderol yr ardal.

5. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi A1 a CH33 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Nodyn Cyngor Technegol 18 ar Drafnidiaeth a Pholisi Cynllunio Cymru Pennod 8 ar Drafnidiaeth gan nad oes digon 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.