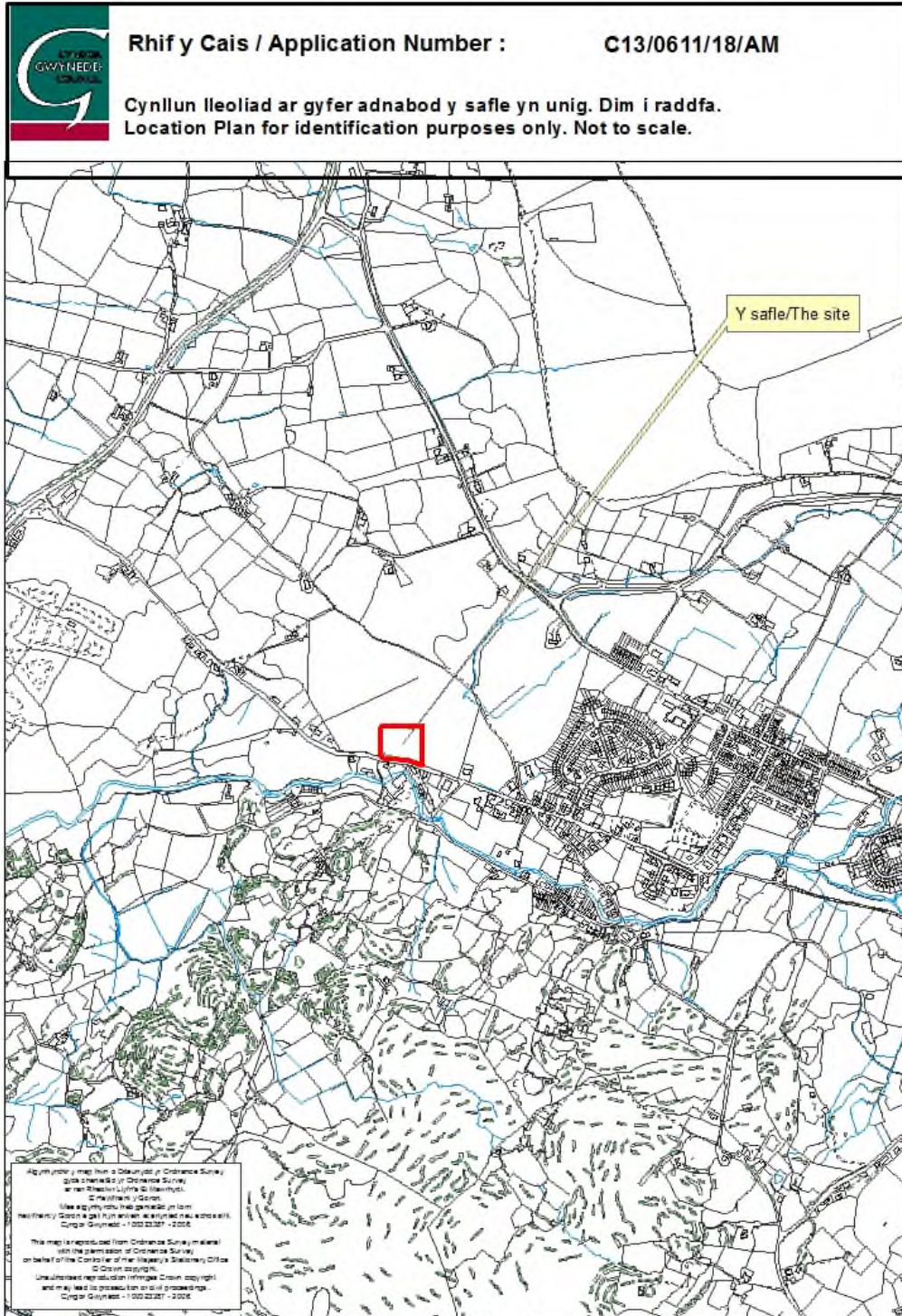


Rhif: 2



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C13/0611/18/AM
Dyddiad Cofrestru: 27/06/2013
Math y Cais: Amlinell
Cymuned: Llanddeiniolen
Ward: Deiniolen

Bwriad: DATBLYGIAD PRESWYL O 17 O DAI (YN CYNNWYS 2 UNED
FFORDDIADWY) YNGHYD A MYNEDFA NEWYDD
Lleoliad: RHIWGOCH, CLWT-Y-BONT, CAERNARFON, LL553DE

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I'R YMGEISYDD ARWYDDO CYTUNDEB CYFREITHIOL O DAN ADRAN 106.

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi 17 o dai deulawr gan gynnwys 2 dy fforddiadwy ar safle sydd i'r de-orllewin o Ddeiniolen ar lecyn o dir sydd wedi ei gynnwys oddi fewn i ffin datblygu'r pentref.
- 1.2 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys creu agoriad cerbydol i'r ffordd sirol gyfochrog sy'n ffordd dosbarth III sy'n gwasanaethu Deiniolen a Chlwt y Bont. Mae gan y safle led o 94m a dyfnder o 76m ac arwynebedd o 0.69 hectar. Mae'r safle eisoes wedi cael ei glirio o adeiladwaith y cyn-ffatri cynhyrchu nwyddau dringo ("International Safety Components"). Ar hyn o bryd defnyddir rhan blaen y safle fel man parcio anffurfiol.
- 1.3 Er mai cais amlinellol yw hwn mae manylion wedi eu cyflwyno parthed maint y tai a fwriedir eu codi yma – byddai ganddynt arwynebedd llawr oddeutu 133m² gyda uchder o 5.2m i'r bondo ac oddeutu 7.8m i'r crib. Cyflwynwyd hefyd fras gynlluniau o edrychiadau'r tai sydd o ddyluniad syml sy'n gyffelyb ac anheddau cyfagos gyda thoeau llechi naturiol, waliau o rendr plastr garw a ffenestri/drysau PVC-u.
- 1.4 Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 ar "Dylunio", (2009) cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediadgyda'r cais. Yn ogystal, ac yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol i gefnogi'r cais. Cyflwynwyd hefyd asesiad canlyniadau llifogydd ar ol derbyn ymateb cyntaf Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) gan fod y safle oddi fewn Parth A yn ol map cyngor datblygu y cyfeirir ato yn NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd", (Gorffennaf, 2004). Yn ychwanegol i'r asesiad hwn cyflwynwyd adendwm cysylltiedig sydd yn ymateb i bryderon CNC parthed peryglon llifogydd oddi fewn i'r safle ac yn nalgylch y safle ei hun.
- 1.5 Caniatawyd cais blaenorol am 17 o dai ar y safle (gan gynnwys 2 dy fforddiadwy) yng Ngorffennaf, 2010 gyda chytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau fod 2 dy allan o'r 17 yn dai fforddiadwy. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd cais materion a gadwyd yn ôl o fewn y cyfnod statudol.

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: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

2.2 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 GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 ymwithiol.

POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDWR WYNEB

Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chysiau dŵr eraill.

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

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL

Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH29 - GWARDHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR

Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB

Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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

Canllawiau Cynllunio Atodol:-

- Tai Fforddiadwy (2009).
- Ymrwymadau Cynllunio, (2009).
- Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol, (2009).
- Datblygiadau Tai a Ddarpariaeth Addysgol, (2009).
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, (2009).
- Cymeriad y Tirwedd, (2009).

Canllawiau Dylunio Gwynedd, (Ebrill, 2003).

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf, 2014 Pennod 3 “Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi”, Pennod 9 “Tai” a Phennod 13 “Cyfyngu ar Risgiau Amgylcheddol a Llygredd a'u Rheoli”.

NCT2 ar “Cynllunio a Thai Fforddiadwy”,(2006).

NCT12 ar “Dylunio”, (2009).

NCT 16 ar “Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored”, (2009).

NCT 18 ar “Trafnidiaeth”, (2007).

NCT 20 ar “Cynllunio a'r Iaith Gymraeg”, (2000).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais cynllunio rhif C05A/0084/18/AM - datblygiad preswyl wedi ei wrthod ym Mawrth, 2005.

3.2 Cais rhif C05A/0292/18/AM - datblygiad preswyl yn cynnwys 2 dy fforddiadwy (ail-gyflwyniad o'r cais a gafodd ei wrthod o dan gyfeirnod C05A/0084/18/AM) wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2010 ac yn destun cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 parthed cyflenwad tai fforddiadwy.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Amodau perthnasol.

Uned Bioamrywiaeth: Dim ymateb.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Gwrthwynebu yn wreiddiol gan fod y safle wedi ei leoli mewn Parth A ac fod problemau llifogydd yn bodoli yn yr ardal. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad yma cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd ond roedd gan CNC dal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

bryderon ynglyn ac oblygiadau'r datblygiad ar lifogydd oddi fewn i'r safle ei hun ac o'i amgylch. I'r perwyl hyn cyflwynwyd adendwm i'r asesiad gwreiddiol ac mae'r wybodaeth ychwanegol hyn yn gwrthdystio gellir rheoli risg o lifogydd drwy gynnwys amodau priodol pe caniateir y cais. Cynigwyd sylwadau hefyd parthed ystumod a thir wedi ei halogi a gwaredu gwastraff o'r safle mewn modd diogel.

Dŵr Cymru: Amodau safonol parthed arllwysiad dwr aflan a dŵr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Amod archwiliad desg er mwyn asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle.

Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol: Cynnwys amodau parthed cyrsiau dwr sy'n llifo drwy'r safle a gerllaw'r safle ynghyd a'r angen i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad canlyniad llifogydd. Wedi cyfeirio hefyd at fodolaeth cyrsiau dwr ac isafon sydd angen eu hystyried hefyd. Mae'r Uned wedi bod yn cyd-weithio gyda CNC parthed cynnwys asesiad canlyniadau llifogydd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw y cyfnod hysbysebu i ben ar 25.02.15 a derbynwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:-

- Buasai caniatâu'r cais yn golygu creu mwy o dai di-angen yn Neiniolen a'r dalgylch.
- Buasai caniatâu'r cais gyda goblygiadau ieithyddol a chymdeithasol yn y fro Gymraeg.

Mewn ymateb i'r pryderon uchod cyflwynir y sylwadau canlynol :-

- Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r Datganiad Ieithyddol a Chymunedol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ac wedi dod i'r canlyniad pe caniateir y bwriad ni rhagwelir bydd yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg nac ychwaith ar y gymdeithas leol yn Neiniolen.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiad nad oedd yn wrthwynebiad cynllunio dilys ar sail buasai cyflwr gwyneb y ffordd bresennol sy'n gwasanaethu'r safle yn dirywio ymhellach gan ystyried cynnydd yn y nifer o gerbydau fydd yn ei defnyddio pe caniateir y cais hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl eisoes wedi ei dderbyn drwy ganiatáu y cais blaenorol yng Ngorffennaf, 2010. Yn ychwanegol i hyn mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i dangosir yng

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Y polisiau perthnasol yma ynglŷn â chaniatáu'r egwyddor o ddatblygu'r safle yw Polisi C1, C3 a CH4 o GDUG. Mae Polisi C1 yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf datblygiedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae Polisi C3 yn caniatáu cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ail-ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffiniau datblygu cyn belled fod y bwriad yn cyd-fynd a holl bolisiau perthnasol eraill y Cynllun.

- 5.2 Mae CDUG yn nodi anghenion tai yn ystod oes y Cynllun ei hun (2001-2016) gyda'r ffigwr o 1,384 uned yn ardal dalgylch dibyniaeth Caernarfon (y tu allan i'r Parc Cenedlaethol). O'r ffigwr yma mae 236 uned yn ymrwymadau (h.y. safleoedd a chaniatad arnynt ond gwaith heb ddechrau) a 529 uned ar safleoedd a ddaw ar hap sy'n gwneud cyfanswm o 765 uned sydd ei angen yn nalgylch Caernarfon. Fodd bynnag, mae 538 uned eisoes wedi eu cwblhau ar safleoedd heb eu dynodi ac o ganlyniad i'r ffigyrau hyn gweler fod diffyg o 227 uned dal i barhau yn nalgylch Caernarfon. ac, felly, o'r safbwynt yma, credir fod y bwriad cyfredol hwn o adeiladu 17 o dai ar y safle arbennig hwn yn Neiniolen yn dderbyniol o safbwynt angen.
- 5.3 Dywed Polisi CH4, mewn egwyddor, caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio a nifer o feini prawf yn ymwneud a chyflenwad/math o dai fforddiadwy. Yn yr achos hwn bwriedir darparu 2 dy fforddiadwy allan o'r cyfanswm o 17 tŷ ac mae hyn yn adlewyrchu'r hyn a ganiatawyd o dan y cais blaenorol yng Ngorffennaf, 2010. Yn y cais gwreiddiol roedd yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau lleihau y nifer o dai fforddiadwy o 4 i 2 ar sail costau isadeiledd sylweddol (tystiolaeth ariannol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd drwy gyfeirio at waith clirio, dadlygru'r safle a gwaith i'r geuffos sy'n croesi'r safle) a chytunodd y Pwyllgor Cynllunio i leihau'r nifer o dai fforddiadwy o 4 i 2. O safbwynt amcanion a nôd y polisiau uchod credir fod y bwriad o ddatblygu'r safle ar gyfer tai yn dderbyniol mewn egwyddor.
- 5.4 Er mwyn diweddarau'r sefyllfa hyfywdra'r datblygiad ers pryd y cyflwynwyd y cais gwreiddiol yn 2005 mae'r ymgeisydd wedi diweddarau'r dystiolaeth ariannol hyn drwy ddatgan fod y costau a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol wedi codi'n sylweddol erbyn heddiw ac fod y costau hyn yn ymwneud a :-
- (i) gofynion diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ar sail lleihau'r perygl o lifogydd oddi fewn y safle ac o amgylch y safle ei hun.
 - (ii) costau llog ar y safle wedi cynyddu.
 - (iii) ffioedd proffesiynol wedi cynyddu oherwydd gofynion CNC.
 - (iv) gwaith dymchwel er mwyn asesu cyflwr y safle.
- 5.5 Mae Polisi CH4 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn CCA: Tai Fforddiadwy yn datgan bydd cyfran o dai fforddiadwy yn amrywio o safle i safle ac fod yno amgylchiadau eithriadol pam na fydd angen efallai i'r ddarpariaeth am dai fforddiadwy fod ar y safle a dylai'r eithriad fod yn seiliedig ar natur y safle yn hytrach nag amgylchiadau'r ymgeisydd/datblygwr, mai isafswm yr hyn sydd yn angenrheidiol i ymdrin a'r angen am dai fforddiadwy a sefydlwyd yw'r datblygiad a bod cydbwysedd amlwg o fantais i'r gymuned yn deillio o ganiatau'r eithriad. Yn y cyswllt yma, er mai dim ond 2 dy fforddiadwy fydd yn destun cytundeb cyfreithiol, mae'r tai eraill sy'n rhan o'r datblygiad yn dai fydd yn apelio i bobl leol ac i deuluoedd wedi eu prisio'n gystadleuol ac yn gymorth, felly, i gadw pobl leol sy'n siarad Cymraeg yn yr ardal ac mae hyn eisoes wedi ei ddatgan gan yr Uned Bolisi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cynllunio ar y Cyd pan yn cyflwyno sylwadau ar y datganiad cymunedol a ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais.

- 5.6 Gan gymryd y sefyllfa a'r cyd-destun uchod i ystyriaeth ac fod yr Uned Polisi ar y Cyd wedi cadarnhau fod y math o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol (teuluoedd a phlant) credir fod yr egwyddor o gynnwys 2 dy fforddiadwy ar y safle hwn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda amcanion a chyngor a gynhwysir ym Mholisi CH4 o GDUG a'r CCA perthnasol.
- 5.7 Yn yr achos arbennig hwn ac ar sail dwysedd o 30 uned yr hectar (sef y ffigur ar gyfeirir ato yn CDUG) credir fod y nifer o unedau a fwriedir eu datblygu yma yn dderbyniol. I'r perwyl uchod credir fod y bwriad, fel ei cyflwynwyd, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o Ddeiniolen/Clwt y Bont ar lwyfandir artiffisial wedi ei greu mewn pant yn y dirwedd sy'n rhedeg i lawr tuag at y de-orllewin. Mae'n safle weddol amlwg ar hyd y ffordd gyhoeddus gyfochrog ond mae wedi ei rannol sgrinio o gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain ar sail topograffi'r dirwedd o'i amgylch. Yn union i'r de o'r safle ac islaw ceir adeiladwaith Melin Sarn sydd yn adeilad rhestredig gradd II* ac sydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diben defnydd diwydiannol B1/B2/B8 - gweithdai a storio nwyddau. Credir na fyddai datblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl yn amharu'n sylweddol ar osodiad adeiladwaith y felin gan gymryd i ystyriaeth lleoliad y safle mewn perthynas â safle'r felin ei hun. Rhaid cofio hefyd fod strwythur helaeth wedi bod ar y safle ers blynnyddoedd mewn ffurf adeiladwaith diwydiannol ac fe fydd dyluniad a graddfa'r bwriad diweddaraf hwn yn fwy domestig ei gymeriad ac ni ddylai gael gymaint o ad-drawiad ar osodiad y felin.
- 5.9 Mae'r rhan deheuol o'r safle (ble mae'r safle yn rhedeg gyfochrog a'r ffordd sirol) wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd fel ei gynhwysir yn CDUG. Prif nod y dynodiad yma yw diogelu, cyfoethogi neu adfer cymeriad ac ansawdd cydnabyddedig yr ardaloedd hyn. Yn yr achos arbennig hwn a chan gymryd i ystyriaeth fod cymeriad weddol drefol gerllaw sy'n cynnwys anheddau ac adeiladwaith diwydiannol a chan hefyd gymryd i ystyriaeth cyflwr blêr y safle'n bresennol credir na fydd y bwriad yn amharu ar integreidd y dirwedd na'r tirlun sydd o amgylch safle'r cais. Credir y byddai'r bwriad yn debygol o wella'r sefyllfa bresennol.
- 5.10 Er mai cais amlinellol yw'r cais diweddaraf hwn cyfeirir yn y datganiad dylunio a mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais at y math o dai a fwriedir eu codi yma. Bydd y tai arfaethedig o ddyluniad syml ac yn defnyddio deunyddiau a welir yn yr ardal fel llechi naturiol, rendr plastr garw a ffenestri/drysau PVC-u. Gellir sicrhau dyluniad a deunyddiau addas i'r tai arfaethedig drwy gynnwys amod perthnasol pe caniateir y cais.
- 5.11 Mae'r safle ar hyn o bryd yn dirywio ar sail mwynderau gweledol (gyda llystyfiant yn amlwg ar y safle erbyn heddiw) ac yn ddolur llygaid yn y tirlun ac fe fydd caniatáu'r cais hwn yn debygol o fod yn gam tuag at wella mwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. O'r safbwynt yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B3, B10, B12, B22, B23 a B25 o GDUG ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 12 ar Ddylunio (2009), Canllawiau Dylunio Gwynedd, (2003) a CCA: Cymeriad y Tirwedd, (2009).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli nepell i ffwrdd o'r safle ar ochr arall y ffordd sirol. Gan gymryd i ystyriaeth gosodiad arfaethedig y tai ar y safle mewn perthynas â lleoliad yr anheddau cyfagos credir na fyddai unrhwy effaith ar eu mwynderau preswyl na'u mwynderau cyffredinol ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd. Yn ychwanegol i hyn, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cais gan drigolion lleol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.
- 5.13 Dywed Polisi CH43 o GDUG darperir llecynnau agored o werth adloniadol mewn datblygiad sydd yn cynnwys 10 tŷ neu fwy. Fodd bynnag, yn yr achos hwn credir nid yw'n ymarferol ar sail dyluniad a chynllun y safle i ganiatáu cynnwys llecyn amwynder i'r darpar ddeiliaid. Fe fydd gan bob tŷ lecyn mwynder preifat ei hun ac mae mannau pwrpasol chwarae agored eisoes wedi eu sefydlu a'u lleoli oddi fewn i'r pentref ei hun ar gyfer y boblogaeth leol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Y bwriad yw creu mynedfa ffurfiol newydd oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos ynghyd a chreu ffordd stad newydd i wasanaethu'r tai arfaethedig. Mae agoriad yn bodoli eisoes i'r safle ers pan roedd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diwydiant. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig fod unrhyw ganiatâd yn cynnwys amodau perthnasol. Yn ychwanegol i hyn, byddai'n ofynnol i'r datblygwr adeiladu a dylunio ffordd y stad ar gyfer ei mabwysiadu gan y Cyngor. Credir na fyddai'r bwriad o safbwynt ei leoliad na'i raddfa yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau cerbydol a fyddai'n debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal.
- 5.15 Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio fod y safle yn hygyrch i gerddwyr, beicwyr a defnyddwyr trafndiaeth gyhoeddus gan ei fod wedi ei leoli gyferbyn a rhwydwaith ffyrdd sefydledig. Dywed hefyd fod y tai wedi eu dylunio ar gyfer creu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion. Gan gymryd i ystyriaeth y sylwadau uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH29, CH30, CH33 a CH36 o GDUG.

Materion bioamrywiaeth

- 5.16 Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn argymhell cyflwyno cynllun nodweddion osgoi goleuo uniongyrchol gan fod y bwriad yn gyfagos at goridor afon ble gall ystlumod ddefnyddio'r nodwedd linellol hon ar gyfer chwilenna ac ymfudo. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod cynllunio pe caniateir y cais.

Materion llifogydd

- 5.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol gan CNC ar sail fod y safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl oddi fewn i Barth A yn ol NCT 15 ar "Datblygu a Pherygl Llifogydd", (Gorffennaf, 2004). Yng ngoleuni'r uchod cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd ond nid oedd ei gynnwys yn argyhoeddi CNC y gellir rheoli'r risg llifogydd ar y safle ac o'i amgylch yn effeithiol. O ganlyniad i hyn bu cyfarfod rhwng asiant yr ymgeisydd, swyddogion CNC a Swyddog Draenio Tir y Cyngor ac i'r perwyl hyn cyflwynwyd adendwm i'r asesiad gan bwysleisio mai'r brif broblem yw diffyg cario allan gwaith cynnal a chadw yn y gorffennol ar seilwaith draenio oddi fewn i'r safle ei hun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.18 Gan gymryd i ystyriaeth cynnwys yr adendwm mae CNC wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau addas pe caniateir y cais ac er mwyn sicrhau gellir ymgymryd â'r datblygiad yn ddiogel heb waethygu'r sefyllfa bresennol oddi fewn ac oddi allan y safle. Mae'r amodau yn ymwneud â chyflwyno manylion i'w gytuno parthed cytundeb rheoli'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle, cynlluniau ychwanegol yn dangos lefelau'r tai, rhodfeydd a ffiniau'r safle ynghyd a chyflwyno cynllun rheoli dwr gwyneb. Yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau hyn credir gellir sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion Polisi B29, B32 a CH18 o GDUG.
- 5.19 Yn ychwanegol i'r sylwadau uchod gan CNC mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd hefyd wedi ymateb i'r bwriad drwy ddatgan y posibilrwydd fod safle'r cais wedi ei halogi o ystyried ei ddefnydd gwreiddiol fel man storio ffrwydrion. I'r perwyl hyn bydd angen ymgymryd ag archwiliad desg er mwyn ases'r risg llygredd dichonol ar y safle ei hun ar gyfer datblygiad tai arno. Gellir sicrhau y gofyniad hyn drwy gynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B30 o GDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.20 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas ac ei bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau cydymffurfio a gofynion polisiau ieithyddol a chenedlaethol.
- 5.21 I'r perwyl uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-
- Credir na fydd graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar y iaith Gymraeg.
 - Bydd angen sicrhau bod canran o'r tai yn dai fforddiadwy fydd yn ddeniadol i'r boblogaeth leol.
 - Mae'r tai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol ac, felly, yn fuddiol i'r iaith Gymraeg.
 - Nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr ysgol gynradd leol.
- 5.22 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Polisi A2 o GDUG yn ogystal a'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion cytundeb 106

- 5.23 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth sydd yn datgan fod y costau a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol wedi cynyddu'n sylweddol erbyn heddiw gyda rhan helaeth o'r costau yn ymwneud a gofynion diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru ar sail lleihau'r perygl o lifogydd oddi fewn y safle ac o amgylch y safle ei hun. Mae hefyd materion llygredd ar y safle sydd angen ei datrus. Mae Polisi CH4 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn CCA: Tai Fforddiadwy yn datgan bydd cyfran o dai fforddiadwy yn amrywio o safle i safle ac fod yno amgylchiadau eithriadol pam na fydd yn hyfyw darparu'r nifer dymunol. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH4 o GDUG os gellir sicrhau 2 dy fforddiadwy drwy gytundeb 106.

Materion addysgol

5.24 Y ddogfen berthnasol o dan y pennawd yma yw CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009) sy'n cynnig cyfarwyddyd i ymgeiswyr ar gyfer datblygiadau preswyl ynglyn â'r achosion pryd bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argeisio cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysg lleol. I'r perwyl hyn dengys ystadegau capasiti ysgolion Gwynedd, 2014 bod capasiti ar gael yn yr ysgol eilradd (Ysgol Brynrefail) ac yn yr ysgol gynradd leol (Ysgol Gwaun Gynfi) ynghyd ag ysgolion cyfagos y dalgylch sy'n cynnwys Ysgol Cwm y Glo ac Ysgol Penisarwaun ar gyfer y niferoedd o blant bydd yn deillio o'r datblygiad hwn (amcangyfrif bydd 7 disgybl yn deillio o'r datblygiad ei hun). I'r perwyl hyn credir na fydd angen cyfraniad addysgol gan yr ymgeisydd pe caniateir y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol 106 yn ymwneud â sicrhau bod 2 o'r 17 tŷ a fwriedir yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac yn unol â'r amodau canlynol:-

1. Amodau safonol parthed amser dechrau'r gwaith/derbyn manylion a gadwyd yn ol.
2. Llechi naturiol.
3. Amodau CNC.
4. Amod archwiliad desg i asesu risg llygredd (ac unrhyw waith fydd ei angen).
5. Amodau Priffyrdd.
6. Amodau Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy



Rhif y Cais / Application Number :

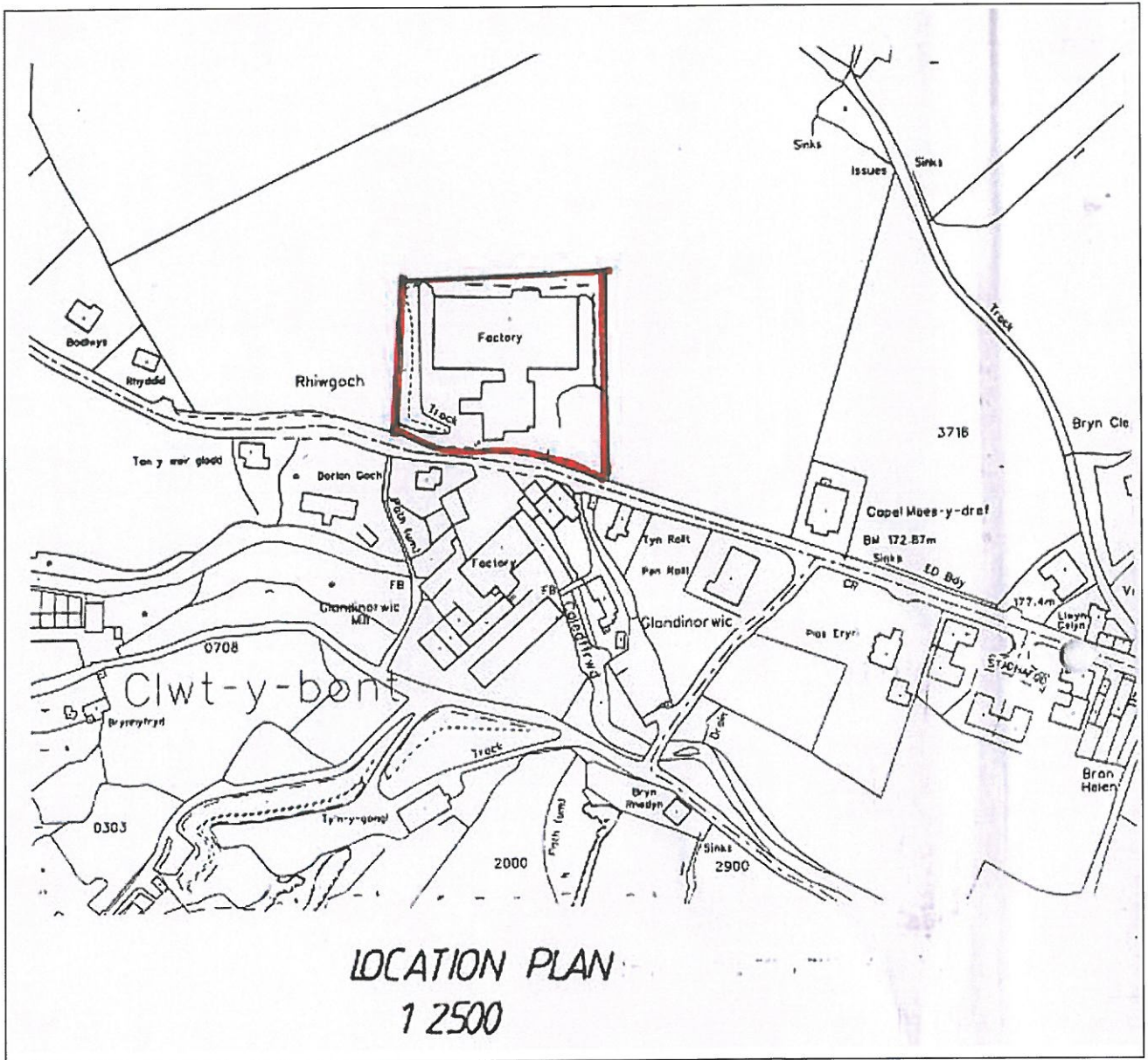
C13/0611/18/AM

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

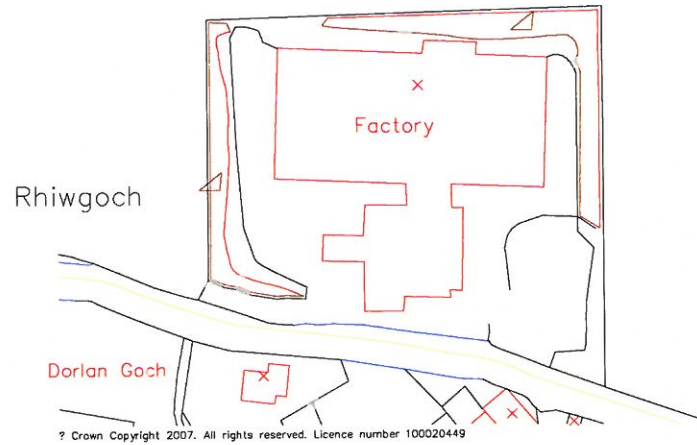


Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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



Proposed New Dwellings on
Land at:
Rhiw Goch, Clwt Y Bont,
Deiniolen, Caernarfon,
Gwynedd. LL55 3DE



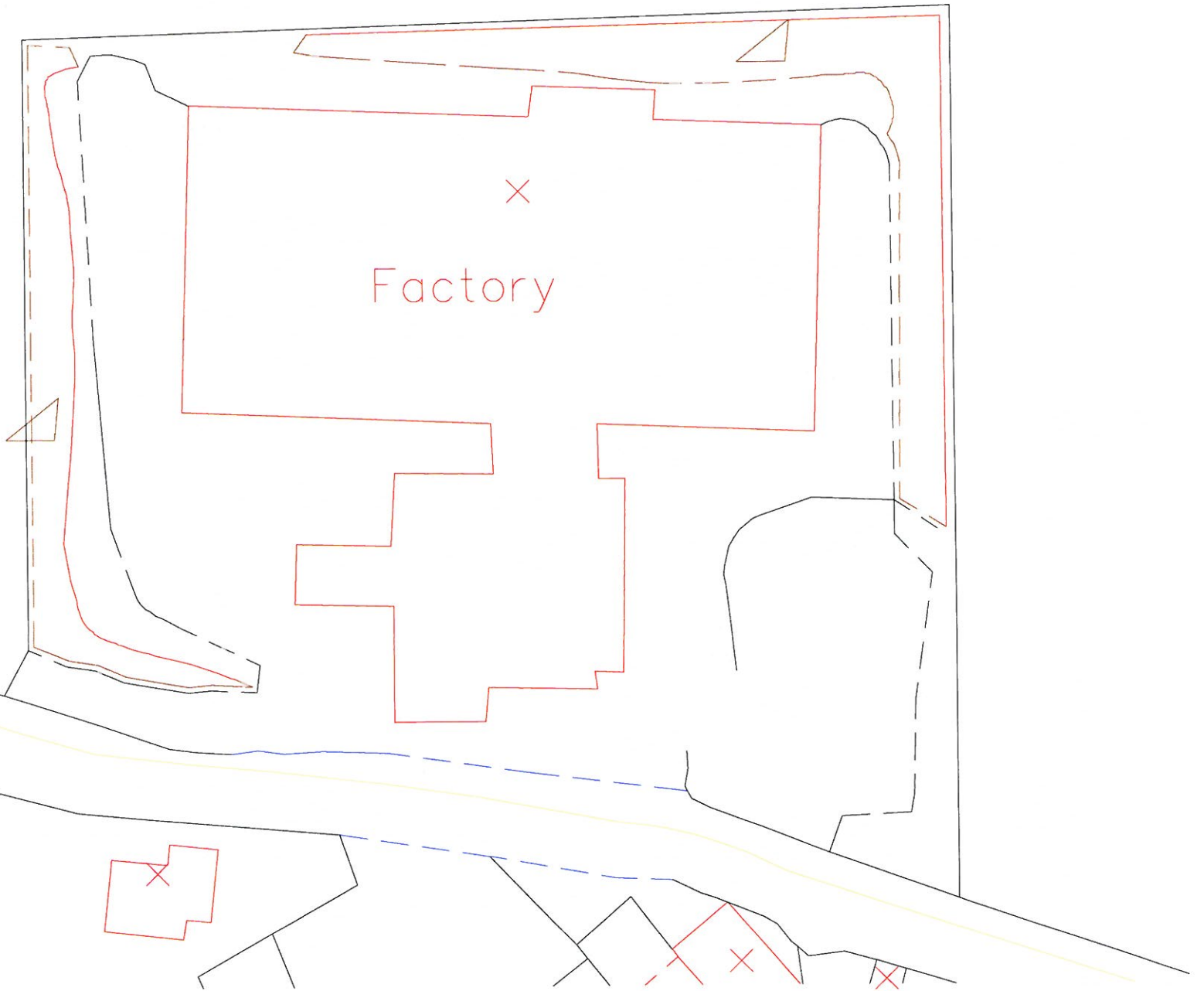
Rhiwgoch

Factory

Dorlan Goch

? Crown Copyright 2007. All rights reserved. Licence number 100020449

Rhiwgoch



Dorlan Goch

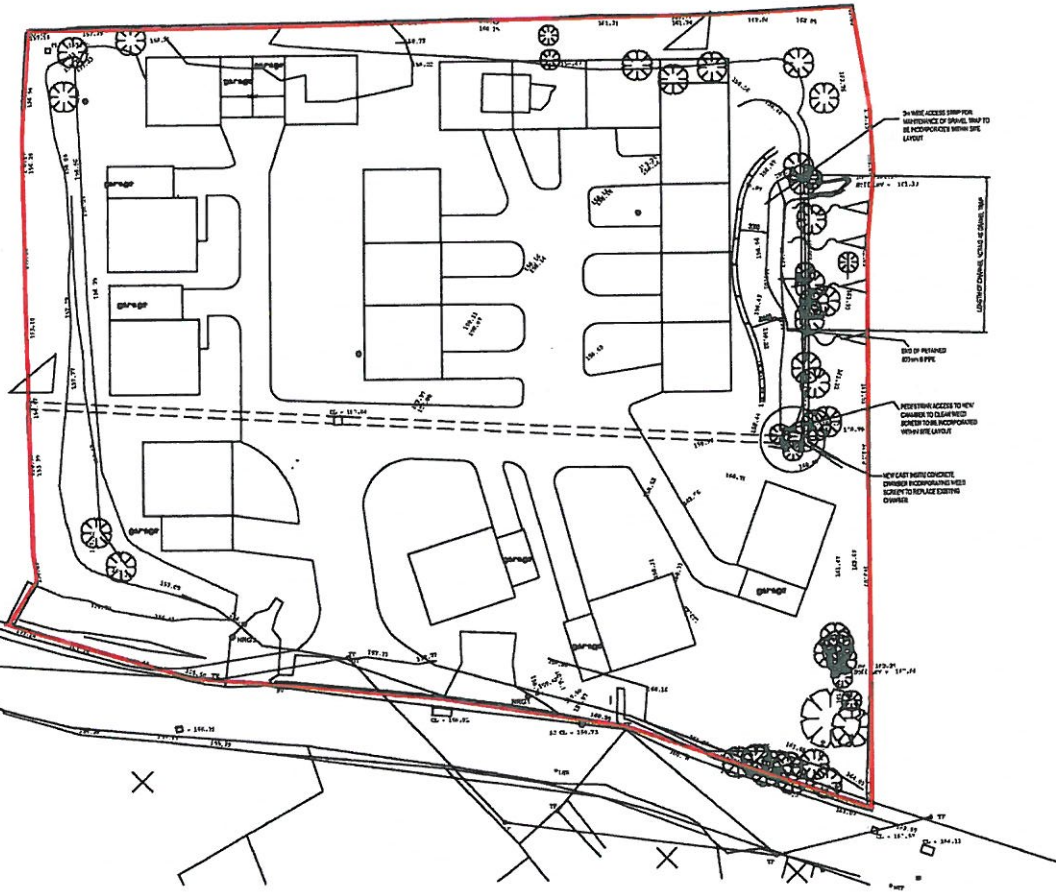
CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 11.06.14

Llofnod/signature [Signature]

Rhiwgoch

Dorlan Goch



Scheme:		
RHIW GOCH FCA		
Title:		
Date:	Scale:	Drawing no.
	1:500 A3	004 - v4