Rhif: 4

Cais Rhif:	**C21/0446/20/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/05/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Y Felinheli**
Ward:	**Y Felinheli**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio**
Lleoliad:	**Plot 11 Ffordd Caernarfon, Y Felinheli, Gwynedd, LL56 4RZ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Felinheli (fel y diffinnir yn yr CDLl.) ger ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Ffordd Caernarfon). Mae hwn yn un o 'lecynnau' gwag sydd ar ben clwstwr o dai sy'n rhedeg o'r safle tuag at gyfeiriad Caernarfon.

1.2 Bwriedir codi annedd sy'n dri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Mae'r eiddo yn mesur 9m o uchder i'r brig ar yr edrychiad yma. Mae uchder i'r brig yn yr edrychiad cefn yn 13m, gyda lled yr eiddo yn 10m ac 11.9m o hyd. Bydd 3 balconi yn cael eu gosod yn yr edrychiad cefn gyda chanllaw yn ymestyn ar hyd y cefn i'r edrychiad gogledd ddwyrain gyda gwaith bric yn amgáu’r edrychiad de gorllewinol. Bwriedir codi porth bychan i'r edrychiad blaen sy'n cynnwys to pits llechi, drysau dwbl pren wedi eu cladio mewn alwminiwm gyda gwaith bric pob ochr. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i fewnosod pedair ffenestr yn yr edrychiad blaen (dwy yn y llawr cyntaf a dwy yn y llawr daear), ffenestri bychain yn dalcen de orllewin, ffenestri hyd lawr cyfan yn llawr cyntaf a daear cornel gogledd ddwyrain yr annedd ynghyd a drysau gwydr plyg (bi-fold) yn llawr cyntaf a daear yr edrychiad cefn.

1.3 Mae bwriad i ddarparu tri llecyn parcio cerbydol o flaen yr eiddo gyda wal derfyn carreg pob ochr. Noder ar y cynlluniau fwriad i godi wal derfyn newydd ar hyd rhan o derfyn gorllewinol a dwyreiniol yr eiddo gyda ffens bren yn cael ei godi ar hyd y ffin gogledd orllewin. Bydd grisiau gyda chanllaw yn arwain o'r llecynnau parcio tu blaen yr eiddo ar hyd talcen dwyreiniol yr eiddo ac i lawr i'r ardd gefn.

1.4 Yn fewnol, bydd yr eiddo yn cynnwys dwy ystafell wely, ystafell golchi, stydi, ystafell amlbwrpas, cyntedd a balconi ar yr is lawr, prif ystafell wely, ystafell wisgo, ystafell golchi math en-suite, toiled, cyntedd a balconi ar y llawr daear ynghyd a chegin, ystafell fwyta, ystafell fyw cynllun agored (open plan) a balconi ar y llawr cyntaf.

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 Lleol.

2.2 Mae’r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017.**

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 4: Diogelu llecynnau agored presennol

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 3: Diogelu rheilffyrdd segur

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, hamdden a mannau agored

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- C21/0445/20/LL 'Cais ar gyfer codi tŷ tri llawr tair llofft gydag ardal barcio.' - Cais wedi ei gyflwyno'r un pryd a'r cais hwn. Cais yn mynd gerbron y pwyllgor ar gyfer ei benderfynu.
- C17/1232/20/LL '1. Newid amod 1 o ganiatâd cynllunio rhif C12/0986/20/LL er mwyn ymestyn yr amser i ddechrau gwaith ar y datblygiad i 5 mlynedd ychwanegol. 2. Diddymu amodau 5, 6 a 7 o ganiatâd cynllunio rhif C12/0986/20/LL parthed gofynion y cod cartrefi - Caniatawyd ar 29/01/2018.
- C12/0986/20/LL 'Cais llawn ar gyfer codi annedd 3 llawr - Caniatawyd ar 10/01/2013.
- C09A/0182/20/LL 'Adeiladu bloc o 4 uned breswyl a mannau parcio- Caniatawyd ar 14/08/2009.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Ymateb wedi ei dderbyn ar 13/11/2021:

Gor-ddatblygiad er bod cais cynllunio mwy eithafol yn bodoli ar y

safle.

Ymateb wedi ei dderbyn ar 18/05/2021:

Gwrthwynebiad – oherwydd:-

- Mae'r ardal yma wedi bod testun gofid i'r Cyngor Cymuned ers sawl blwyddyn oherwydd problemau traffig, yn neilltuol cyflymdra amhriodol a goryrru - mae cyfrifiad traffig wedi ei wneud eisoes oedd yn dangos hyn.
- Gwelededd i lif traffig oherwydd parcio,
- Parcio cerbydau gan berchnogion cerbydau sydd yn byw yn ardaloedd eraill o fewn y pentref (Brynffynnon).
- Mae'r droedffordd yn gul a dim o safon sydd yn golygu bod pobl a phramiau dwbl yn gorfod cerdded o fewn y ffordd - does dim troedffordd ar ochr arall y ffordd,
- Byddai cerbydau yn croesi'r droedffordd yn cynyddu peryg i ddefnyddwyr y droedffordd - mae'r droed ffordd yn cael ei defnyddio gan feicwyr oherwydd nid yw'r Lon Las yn bodoli yn rhan yma o'r pentref.
- Byddai caniatáu mynedfeydd eraill yn cael effaith ar y parcio drwy eu symud i ardaloedd eraill.
- Mae hawl cynllunio yn bodoli ar y safle yma yn barod, ers hynny, mae 4 cais cynllunio arall wedi ei ganiatáu, felly mae'r Cyngor Cymuned o'r farn dylid unrhyw ddatblygiad arall gael ei ystyried fel perthynas i gynllun arafu a thawelu traffig.
- Mae gofid hefyd ynglŷn â'r bwriad o leihau'r gilfan aros fel rhan o'r datblygiad.

Uned Drafnidiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 01/06/2021:

Pnawn da,
Wedi derbyn y cynlluniau atodol. Cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r cynlluniau diwygiedig yma, ac argymhellaf yr amodau / nodiadau canlynol ar y ddau gais:
Amod - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa a lle parcio ceir yn gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd cyn preswylio yn yr annedd.
P004: NODYN: Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, ail-leoli a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am eu cyflawni.
P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol.

NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at Uwch Rheolwr y Gwasanaeth Trafnidiaeth a Gofal Stryd i gael hawl o dan Adran 38/278 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario allan unrhyw waith sydd yn golygu newidiadau i ledu'r droedffordd o flaen safle'r cais.

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y

Rheolwr Strwythurau i gael cymeradwyaeth mewn egwyddor am ddyluniad o unrhyw strwythur cynnal a all cael effaith ar y briffordd. Dylid ceisio am gymeradwyaeth am unrhyw waith cloddio yn agos i'r briffordd.

Yn ychwanegol i'r uchod argymhellaf gynnwys y canlynol ar gais rhif C21/0445 yn unig.
Mae'r gorchymu 'stopping up' a ganiatawyd yn wreiddiol yn benodol ar gyfer rhif cais C09A/0182/20/LL ac felly rhaid ceisio unwaith eto am y caniatâd i ddileu rhan o'r encilfa ar gyfer y datblygiad:

NODYN: Mae`r bwriad yn ei wneud yn ofynnol i gau rhan o'r briffordd fabwysiedig ac felly
cyn cychwyn unrhyw waith mae angen dileu'r hyd ag effeithir arno (sef rhan o'r encilfa) o
dan ADRAN 247 o'r Ddeddf Gwlad a Thref 1990. Cysylltwch â Changen Gorchmynion
Llywodraeth Cymru i wneud cais am ffurflenni cais perthnasol.

<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 12/05/2021:</u>
Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod cyfeirnod C21/0445/20/LL. Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth fodd bynnag argymhellaf diwygio'r dyluniad y blaengwrt er mwyn cynnig gwelliannau i'r droedffordd gerllaw. Dangosir bwriad i gadw'r droedffordd i'r un lled, fodd bynnag argymhellaf ledu'r rhan gul i ddarparu troedffordd o led gyson ac er mwyn darparu troedffordd letach fel gwelliant lleol ac i gynorthwyo gyda gwarchod lleiniau gweledall o'r safle. Rwyf wedi cynnig sylwadau tebyg ar gais C21/0446 er mwyn diogelu fod y droedffordd yn parhau ar led gyson heibio'r ddau blot dan sylw. Atodaf gynllun sy'n dangos i ble ddylid lledu'r droedffordd, a thybir gellir gwneud hynny heb golled y ddarpariaeth parcio arfaethedig. Parthed agweddau eraill y bwriad cadarnhaf y mae'r ddarpariaeth parcio arfaethedig yn ddigonol, a gellir derbyn datblygiad heb fan troi o fewn y cwrtil yn y lleoliad yma gan dybir fod y ffordd osgoi wedi lleihau lefelau traffig i'r graddau sy'n golygu tydi cefnu fewn/allan ddim yn debygol o wrthdaro gyda llif traffig heibio'r safle. Hoffwn dderbyn cynllun diwygiedig sy'n ystyried yr uchod, cyflwyno amodau/nodiadau ar y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 15/11/2021:</u>

Ymateb cyffredinol a chyngor safonol.

<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 13/05/2021:</u>

Ymateb cyffredinol a chyngor safonol.

Dŵr Cymru:

<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 12/11/2021:</u>

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod,

ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cais wedi cael ei ategu gan 'Ddatganiad Draenio' (Rhif: 21096/E02), sy'n arddangos cynigion i waredu llif dŵr wyneb i mewn i'r garthffos gyfun. Fodd bynnag, byddem yn cynghori nad oes cytundeb i gyfathrebu llifau o'r fath ac fe all fod gofyn gael caniatâd SAB yn unol ag Atodlen 3 y Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru

<u>Amod</u>
Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.
<u>Rheswm:</u>
Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

<u>Nodiadau Ymgynghorol</u>
Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraidd o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB. Efallai y bydd angen i ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'w rhwydwaith carthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau Gwasanaethau Datblygu www.dwrcymru.com. Hysbysir yr ymgeisydd hefyd ei bod yn bosib nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru

i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr ddosbarthu, gweler y bras leoliad ar y cynllun atodol. Fel Ymgymerwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. Amgaewn ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Efallai bod modd gwyro'r brif bibell ddŵr hon dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, gyda chost hynny yn cael ei ail-godi ar y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr ymgynghori â Dwr Cymru cyn i unrhyw ddatblygiad fynd rhagddo ar y safle. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar developer.services@dwrcymru.com

<u>Ymateb wedi ei dderbyn ar 24/05/2021:</u>

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gwneud cais bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru. Amod Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho’n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i’r amgylchedd. Nodiadau Ymgynghorol Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Pan fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn arwain at gyfanswm ardal anhydraidd o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyo nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau Statudol ar gyfer Systemau Draenio Cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Felly, argymhellir bod y datblygwr yn ymgysylltu â Chyngor Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai y bydd angen i ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'w rhwydwaith carthffos cyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyn mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau

Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau Gwasanaethau Datblygu www.dwrcymru.com. Hysbysir yr ymgeisydd hefyd ei bod yn bosib nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd i gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser. Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd. Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar developer.services@dwrcymru.com Dyfynnwch ein cyfeirnod ym mhob cyfathrebiad neu ohebiaeth os gwelwch yn dda.

Uned Draenio Tir:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 15/11/2021:

Diolch am yr ymgynghoriad isod Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd ar gyfer y datblygiad yma ar 25/05/2021

Ymateb wedi ei dderbyn ar 26/05/2021:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio dulliau cynaliadwy i ddraenio'r safle ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS. <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned Bioamrywiaeth:

Ymateb wedi ei dderbyn ar 01/12/2021:

Mi fydd angen gosod yr amodau cynllunio canlynol ar gyfer

bioamrywiaeth:

- Cyn i'r gwaith ddechrau dylid cyflwyno a chymeradwyo Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMs) ar gyfer ymlusgiaid.
- Ni ddylid gwneud unrhyw waith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth-Awst).
- Mi fydd angen i'r ymgeisydd dangos gwelliannau bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod swift box (o leiaf un) ar yr adeilad newydd. Mi fydd angen i hyn cael ei ddangos ar y cynlluniau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a rhoddwyd gwybod i drigolion cyfagos. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder bod yr eiddo yn cael ei godi uwchlaw garthffos.
- Nid yw'r anheddau (gan gynnwys cais C21/0446/20/LL) arfaethedig yn cadw at linell adeiladu'r eiddo gerllaw.
- Nid yw'r cynlluniau arfaethedig yn dangos sut bydd yr annedd newydd yn eistedd o fewn y strydlun.
- Nid yw'r annedd arfaethedig o'r maint na graddfa sy'n cyd-fynd a gweddill yr anheddle (yn unol â gofynion polisi TAI 4 o'r CDLl).
- Pwrpas codi'r annedd yw creu tŷ gwyliau/ail-gartref, pa effaith bydd eiddo sy'n debygol o fod yn wag am gyfnodau hir yn cael ar y gymuned?
- Pryderon am ddiffyg gwybodaeth ynglŷn â'r gwaith i osod dec (floating deck) sy'n cysylltu mynedfa'r eiddo a'r ffordd gyhoeddus.
- Mae'r ceisiadau (C21/0445/20/LL ac C21/0446/20/LL) yn rhan o fenter ar y cyd ond wedi eu cyflwyno ar wahân er mwyn osgoi darparu tai fforddiadwy yn unol â pholisi TAI 15 yr CDLl.
- Bydd colli rhan o'r encilfa yn golygu bydd llai o lefydd parcio i drigolion tai gyferbyn y safle.
- Ers cyflwyno'r ceisiadau gwreiddiol mae 5 tŷ ychwanegol wedi eu codi yn yr ardal ac felly mae'r galw am barcio wedi newid.
- Bydd y datblygiad yn effeithio yn niweidiol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal.
- Mae camgymeriadau ar y ffigyrau wedi eu nodi ar gyfer lefelau llawr/crib yr eiddo ar y cynlluniau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle'r cais y tu mewn i ffin ddatblygu'r Felinheli fel y diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi TAI 4 ('Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol'), a Pholisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy'). Yn y CDLl, mae'r Felinheli wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol/Gwledig o dan bolisi TAI4 (Tai mewn pentrefi

lleol, gwledig ac arfordirol). Yn ogystal â hyn, mae angen rhoi ystyried i bolisi PS1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' sy'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun.

5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i'r Felinheli dros gyfnod y Cynllun yw 19 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2020, cwblhawyd 110 uned yn Y Felinheli. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2018, yn 26 uned). Golyga hyn fod Y Felinheli wedi cyflawni ei lefel twf dangosol.

5.3 Mae maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' yn nodi bod angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg os yw *"Datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle ym Mholisi TAI 1 - TAI 6".*

5.4 Mae caniatâd cynllunio byw ar y safle er mwyn codi adeilad pedwar llawr sy'n cynnwys 4 uned breswyl hunan cynhaliol (gyfeirnod C09A/0182/20/LL). Mae'r caniatâd hwn yn fyw (wedi ei gychwyn) gan fod yr eiddo preswyl oedd wedi ei leoli ar y llain yn flaenorol wedi ei ddymchwel. Golygai hyn, fod yr unedau a ganiatawyd yn gynt (sef 4 uned), wedi ei gynnwys yn y banc tir yn barod. Wedi ystyried y sefyllfa yma, bydd lleihad yn y niferoedd o unedau preswyl sy'n cael eu darparu ac felly nid yw'r bwriad yn groes i bolisi TAI 4 ac nid yw'n darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y polisi hwnnw. O ganlyniad i hyn, nid oes angen cyfiawnhad arbennig am y datblygiad.

5.5 I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion Ieithyddol

5.6 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i ystyried yr iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei bwysleisio ymhellach ym mharagraff 3.25 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.7 Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019), yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Mae'r trothwy o ran pa bryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi'i amlygu ym Mholisi PS1 y CDLl ar y Cyd, ynghyd â Diagram 5 y CCA. Nid yw'r datblygid arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn gan ystyried bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar y safle ar gyfer defnydd preswyl ac felly nid yw'n ddatblygiad annisgwyl.

5.8 Er nad oes angen unrhyw Ddatganiad/Adroddiad ffurfiol, dylid parhau i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â'r canllawiau yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy'. Mae meini prawf 4 a 5 o bolisi PS 1 hefyd angen cynlluniau arwyddion dwyieithog a bod enwau Cymraeg yn cael ei rhoi ar y tai newydd ac enwau stryd.

5.9 Mewn perthynas â hyn, mae datganiad byr wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd fel ac yn nodi'r pwyntiau a ganlyn:

- Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu pentref Y Felinheli ac mae egwyddor codi eiddo marchnad agored yn dderbyniol.

• Bydd yr uned breswyl newydd yn darparu prif gartref i’r ymgeiswyr (sy’n byw ym Mhenrhosgarnedd ar hyn o bryd) a byddai’r cartref newydd yn eu galluogi i gyfrannu at y gymuned leol.

• Mae’r ymgeiswyr wedi chwarae rhan actif yn trefnu digwyddiadau chwaraeon yn y gymuned ac ymroddedig i wneud hyn am flynyddoedd i ddod ynghyd a chwarae rôl yn fywyd y gymuned.

• Mae’r ymgeiswyr wedi cytuno i ymroddi i roi enw Cymraeg sy’n gysylltiedig i’r ardal ar yr eiddo arfaethedig.

• Mae gan yr ymgeisydd gwaith allweddol yn darparu meddyginiaeth a chyngor i gleifion yng Ngogledd Cymru.

5.10 Mae'r ymgeisydd wedi dangos ei fod wedi ystyried yr iaith Gymraeg ac yn hynny o beth, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion adran 'CH', Atodiad 5 y CCA. Gellir sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi PS 1 drwy osod amod yn sicrhau bod enw’r tŷ yn Gymraeg.

Mwynderau gweledol

5.11 Fel y nodwyd eisoes, bwriedir codi annedd sy'n dri-llawr yn ei gyfanrwydd gyda dim ond deulawr i'w weld o Ffordd Caernarfon. Mae'r eiddo yn mesur 9m o uchder i'r brig ar yr edrychiad yma. Mae uchder i'r brig yn yr edrychiad cefn yn 13m, gyda lled yr eiddo yn 10m ac 11.9m o hyd. Bydd 3 balconi yn cael eu gosod yn yr edrychiad cefn gyda chanllaw yn ymestyn ar hyd y cefn i'r edrychiad gogledd ddwyrain gyda gwaith bric yn amgáu’r edrychiad de gorllewinol. Bwriedir codi porth bychan i'r edrychiad blaen sy'n cynnwys to pits llechi, drysau dwbl pren wedi eu cladio mewn alwminiwm gyda gwaith bric pob ochr. Mae'r cynlluniau yn nodi bwriad i fewnosod pedair ffenestr yn yr edrychiad blaen (dwy yn y llawr cyntaf a dwy yn y llawr daear), ffenestri bychain yn nhalcen de orllewin, ffenestri hyd lawr cyfan yn llawr cyntaf a daear cornel gogledd ddwyrain yr annedd ynghyd a drysau gwydr plyg (bi-fold) yn llawr cyntaf a daear yr edrychiad cefn.

5.12 Mae bwriad i ddarparu tri llecyn parcio cerbydol o flaen yr eiddo gyda wal derfyn carreg pob ochr. Noder ar y cynlluniau fwriad i godi wal derfyn newydd ar hyd rhan o derfyn gorllewinol a dwyreiniol yr eiddo gyda ffens bren yn cael ei godi ar hyd y ffin gogledd orllewin. Bydd grisiau gyda chanllaw yn arwain o'r llecynnau parcio tu blaen yr eiddo ar hyd talcen dwyreiniol yr eiddo ac i lawr i'r ardd gefn.

5.13 Oherwydd natur y llain yma, bydd yr eiddo newydd mewn man gwbl amlwg o fannau cyhoeddus ac yn ychwanegiad i'r rhes o dai sydd wedi eu codi ar hyd ochr gorllewinol Ffordd Caernarfon. Mae'n bwysig nodi fod rhan yma o bentref Felinheli yn cynnwys amrywiaeth sylweddol o ran pensaernïaeth, graddfa a gosodiad eiddo preswyl. Mae'r cynllun ar gyfer yr eiddo 3 llawr sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yn gymharol debyg ac mae'r cynllun newydd yn gyson o ran ei raddfa, dyluniad a gosodiad.

5.14 Am y rhesymau yma, ystyrir fod y bwriad cyfredol yn annhebygol o effeithio ar fwynderau gweledol yr ardal a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Yn yr achos yma, mae'n bwysig ystyried os yw'r bwriad yn debygol o achosi niwed i fwynderau preswyl sy'n sylweddol waeth na'r hyn sydd am ddeillio o'r caniatâd byw ar gyfer codi adeilad pedwar llawr i gynnwys 4 uned breswyl(cyfeirnod C09A/0182/20/LL). Derbyniwyd gwrthwynebiad gan gymdogion ar faterion sy'n bennaf yn ymwneud a bod maint a lleoliad yr annedd arfaethedig yn debygol o greu nodwedd ormesol i breswylwyr eiddo 14, Ffordd Caernarfon.

5.16 Mae'r cynlluniau arfaethedig yn nodi fod wal gefn yr annedd am gael ei leoli 2m ymhellach i'r gogledd orllewin na'r adeilad gellir ei godi fel rhan o'r caniatâd byw. Mae'r rhan o'r annedd arfaethedig sy'n ymestyn 2m ymhellach yn cynnwys y balconïau ar y tri llawr ac yn cynnwys to o siâp gwahanol bydd 1m yn uwch na'r adeilad wedi ei ganiatáu (mae amlinell y caniatâd byw a'r bwriad cyfredol wedi eu cymharu ar yr edrychiadau arfaethedig.)

5.17 Oherwydd maint yr edrychiad gwag (blank elevation) sy'n ffinio/wynebu eiddo 14, Ffordd Caernarfon mae'n rhaid derbyn fod y bwriad cyfredol yn debygol o greu strwythur sydd am gael rhywfaint o effaith gormesol i rannau o ardd breswyl ac estyniad tŷ gwydr yng nghefn yr eiddo yma. Mae’r ardd yma wedi ei leoli wrth gefn eiddo 14, Ffordd Caernarfon ac oherwydd topograffi’r safle yn mwynhau lefelau uchel o amwynder preswyl gyda golygfeydd di-baid tuag at y gogledd orllewin. Er gwaethaf hyn, nid yw'r annedd arfaethedig yn sylweddol wahanol i'r adeilad pedwar llawr sy'n destun y caniatad byw o ran ei ffurf a gosodiad y wal gefn fel sydd yn cael ei ddangos yn glir ar y cynlluniau arfaethedig. Am y rhesymau yma, ni chredir fod y datblygiad yn debygol o greu niwed i fwynderau preswyl sy'n sylweddol waeth na'r effaith y byddai'n deillio o godi'r adeilad sy'n rhan o caniatad byw.

5.18 I'r perwyl hwn, ni chredir fod y bwriad am gael effaith andwyol fyddai'n cael ei gysidro'n andwyol neu'n annerbyniol i fwynderau preswyl a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 2 o'r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.19 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriad cychwynnol yn nodi dylid diwygio dyluniad y blaengwrt er mwyn cyd-fynd a llinell blaengwrt cais C21/0445/20/LL. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn unol ag awgrymiadau'r Uned Drafnidiaeth nid oes unrhyw wrthwynebiad pellach i ddyluniad y droedffordd a chadarnhawyd fod yr agweddau eraill y bwriad (megis darpariaeth parcio) yn dderbyniol. Mae nifer o amodau a nodiadau ynghylch ag atgoffa'r datblygwr bod angen sicrhau'r caniatad/trwyddedau perthnasol ar gyfer gwneud gwaith stryd wedi eu hawgrymu gan yr Uned Drafnidiaeth.

5.20 I'r perwyl hwn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail safonau parcio a diogelwch ffyrdd cyhoeddus a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.21 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau dylid gosod yr amodau canlynol ar y caniatâd cynllunio;

- Cyn i'r gwaith ddechrau dylid cyflwyno a chymeradwyo Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMs) ar gyfer ymlusgiaid.
- Ni ddylid gwneud unrhyw waith clirio llystyfiant yn ystod y tymor nythu adar (Mawrth-Awst).
- Mi fydd angen i’r ymgeisydd dangos gwelliannau bioamrywiaeth – mi fyswn yn awgrymu gosod swift box (o leiaf un) ar yr adeilad newydd. Mi fydd angen i hyn cael ei ddangos ar y cynlluniau.

5.22 Credir fod y gosod yr amodau priodol yma yn ddigonol i sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi AMG 5 o'r CDLl a NCT 5.

Diogelu Llecynnau Agored Presennol a Rheilffyrdd Segur

5.23 Mae'r safle yn ffinio dynodiad llecyn agored i'w warchod sy'n rhedeg rhwng Crossing Cottage, Glan y Môr a Chwrt Menai. Mae'r dynodiad yma yn cynnwys coetir estynedig yn ogystal â llwybr rheilffordd segur a drwy hynny mae polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored a TRA 3: Diogelu Rheilffyrdd Segur o'r CDLl yn berthnasol. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a Gwasanaeth Eiddo'r Cyngor (sy'n dir feddiannwr ar ran o'r dynodiad) sefydlwyd fod diffyg ffiniau clir a manylder mewn hen fapiau o'r safle yn golygu fod y dynodiad gwreiddiol (wedi ei ailddefnyddio o'r cynllun lleol blaenorol) yn ymestyn tu hwnt i'r rheilffordd segur ac ar ran o lain 11A. Deallir mai pwrpas y dynodiad (o dan bolisi ISA 4) penodol yma yw gwarchod llwybr y rheilffordd segur gyda'r potensial o ymestyn Lôn Las Menai o'i fan terfyn presennol ar ffordd Glan y Môr ar hyd y rheilffordd segur i gwrdd â Ffordd Caernarfon.

5.24 Bu i'r asiant ddarparu cynllun safle diwygiedig er mwyn dengys bod pellter digonol rhwng yr eiddo a'r ardd breswyl a ni fydd y datblygiad yn gorgyffwrdd a'r rheilffordd segur. Yn yr un modd, ni fydd y bwriad yn amharu ar ddefnydd y llecyn agored sydd wedi ei warchod nid yw'n gorgyffwrdd yn sylweddol i yn y llecyn (bydd gardd yr eiddo o fewn terfyn y dynodiad).

5.25 I'r perwyl hwn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol gan na fydd yn amharu ar y llecyn agored wedi ei warchod a'r rheilffordd segur a drwy hynny'n cydymffurfio a gofynion polisïau ISA 4 a TRA 3 o'r CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r cefndir cynllunio, credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r amodau cynllunio isod:

1. Amser
2. Yn unol â’r cynlluniau
3. Llechi
4. Gorffeniadau allanol.
5. Mynediad a pharcio
6. Mesurau Osgoi Rhesymol ar gyfer ymlusgiaid.
7. Dim clirio llystyfiant yn ystod y cyfnod nythu adar.
8. Enw Cymraeg i’r tŷ.