Rhif: 9

Cais Rhif:	**C21/1206/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**17/12/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Datblygiad preswyl yn cynnwys 6 tŷ deulawr ac un tŷ un llawr fforddiadwy, gwaith cysylltiedig a creu mannau parcio ychwanegol (cynlluniau diwygiedig)**
Lleoliad:	**Land Adjacent to Bro Infryn, Glasinfryn, LL57 4UR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer codi 6 tŷ deulawr ac un tŷ un llawr fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiedig ar ymylon gorllewinol Stad Bro Infryn yng Nglasinfryn yw'r cais hwn. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen wahanol sy'n cynnwys: -

- Darparu unedau fforddiadwy ar ffurf: 1 tŷ deulawr 2 lofft (3 person), 4 tŷ deulawr 2 lofft (4 person), 2 tŷ deulawr 3 llofft (5 person) ynghyd a thŷ un llawr 2 lofft (3 person).
- Byddai'r tai 2 lofft ar gyfer rhent canolradd gyda gweddill y tai ar gyfer rhent cymdeithasol.
- Darparu isadeiledd i gynnwys llecynnau parcio, llwybrau troed, man troi, ailgyfeirio cebl *BT* ac ailgyfeirio'r garthffos gyhoeddus.
- Codi ffensys amrywiol o amgylch ffiniau'r safle a rhwng y tai.
- Lleoli storfeydd biniau a storio o fewn gerddi'r tai.
- Gwaith tirweddu.

1.2 Saif y safle ar ddiwedd *cul-de-sac* o fewn Stad Bro Infryn ar gyrion dwyreiniol pentref Glasinfryn ar lecyn o dir gwyrdd gwastad 0.26ha mewn maint. Ceir llystyfiant ar ffin ddwyreiniol a gogleddol y safle gyda ffordd y stad a thai a'u gerddi/llecynnau amwynder wedi eu lleoli i'r gorllewin ac i'r de o safle'r cais. Ceir tir amaethyddol i'r gogledd gydag asedau treftadaeth wedi eu lleoli yn nalgylch y cais gan gynnwys Rheilffordd Chwarel Y Penrhyn sydd wedi ei leoli oddeutu 95m i'r dwyrain ac sy'n rhan o safle Treftadaeth Y Byd Chwareli Gogledd-orllewin Cymru.

1.3 Lleolir y safle cyfochrog a'r tai presennol sy'n ffurfio Stad Bro Infryn gyda Glasinfryn wedi ei adnabod fel pentref *clwstwr* yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol, Asesiad Ymlusgiaid, Asesiad Coed, Arolwg Anghenion Tai, Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio a Datganiad Iaith Gymraeg.

1.4 Yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd, y cynghorydd lleol ynghyd a nifer o drigolion, y stad, diwygiwyd y cais i ddarparu llecynnau parcio ychwanegol ar ffurf encil fannau ar ymylon gogled-dol a deheuol y llecyn lawnt sydd wedi ei leoli yng nghanol y stad gan gynnwys hefyd cynllun plannu coed. Er nad yw'n angenrheidiol o safbwynt cynllunio ac yn fater tir preifat rhwng yr ymgeisydd a thrigolion cyfagos, bwriedir hefyd creu llwybr troed yng nghefn tai rhif 1 i 4 Bro Infryn er mwyn parhau gyda'r mynediad anffurfiol i bresennol i gefn y tai. Mae newidiadau hefyd wedi eu gwneud i ddyluniad y byngalo er mwyn sicrhau ei fod yn addas ar gyfer teulu sydd gyda anghenion penodol.

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

Polisi PS 1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS 2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 - rheoli ardrawiadau trafnidiaeth.

Polisi PS 4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF 2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS 17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 6 – tai mewn clystyrau.

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Llythyr gan Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, 2019 parthed canolbwyntio ar gyflenwi tai cymdeithasol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Atodiad A a B (2021).

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

NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT12 Dylunio (2016).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y18/002120 codi 7 tŷ cymdeithasol (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) - derbyniol ar sail egwyddor ac bydd angen dilyn canllawiau'r Uned Drafnidiaeth, Uned Bioamrywiaeth ac Uned Dwr ac Amgylchedd. Ni roddwyd cyngor ar fwynderau gweledol nag ar fwynderau preswyl gan mai ymholiad parthed yr egwyddor yn unig oedd yr ymholiad hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Angen cynnwys amod ar sail cyflwyno datganiad dull ag asesiad risg parthed y brif garthffos sy'n croesi'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
CADW:	Er bydd rhyw elfen o amlygrwydd i'r datblygiad o leoliad henebion a Safle Treftadaeth y Byd, byddai'r amlygrwydd hwn i'w weld o fewn cyd-destun estyniad i'r tai sy'n bresennol o fewn Stad Bro Infryn ei hun ac na fyddai'r bwriad, felly, yn cael effaith andwyol ar asedau treftadaeth leol.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae’r Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol ynghyd a’r Asesiad Ymlusgiaid wedi eu gwneud i safon dda a chytuni’r gyda’r mesurau lliniaru sydd yn cael eu hargymell o fewn y dogfennau hyn ac argymhellir cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd i’r perwyl hyn.

Uned Coed:

Angen cynllun plannu coed ar gyrion y safle er mwyn darparu coridoriau bywyd gwyllt.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Mae ein mapiau yn dangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd safle’r datblygiad ond nid yw’n ymddangos y byddai’r cynllun yn amharu ar lif y ffos mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i’w chwrs oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos.

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 cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.

Mae cynllun draenio wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy’n dangos fod y datblygwr yn ystyried mesurau cynaliadwy, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi’r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SuDS cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda’r CCS.

Uned Strategol Tai:

Addasrwydd y Cynllun:

Mae gwybodaeth mae’r cais cynllunio yn ei roi drwy’r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o’r angen yn yr ardal

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn: -

Cyfarch yr angen yn yr ardal - Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC.

Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

Swyddog Gwybodaeth Addysg: Digon o gapasiti yn Ysgol Gynradd Llandygai ac Ysgolion Uwchradd Tryfan a Friars.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: 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:

- Datblygiad yn agos iawn i dai presennol a phosibilrwydd o'r bwriad i greu aflonyddwch sŵn.
- Nid yw'r safle yn addas ar gyfer datblygu tai arno oherwydd ei faint a'i siâp.
- Parcio eisoes yn broblem o fewn y Stad.
- Safle yn destun llifogydd.
- Gall y bwriad amharu ar lecyn parcio/mynedfa i un o'r tai cy-fagos.
-

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

Y datblygiad, o'i ganiatáu, yn effeithio ar werth tai preifat cyfagos.

- Safle mwy addas y pen arall i'r stad ble mae'r llecyn chwarae ar hyn o bryd ac sydd ddim yn cael ei ddefnyddio'n aml. Gellir amnewid y maes chwarae presennol gyda safle'r cais hwn.

Fe ail-hysbysebwyd y cais drwy osod rhybuddion safle a thrwy gysylltu â deiliaid cyfagos yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig parthed darparu llecynnau parcio ychwanegol, cynllun plannu coed ynghyd ac addasiadau i'r tŷ un llawr ar llain rhif 7 ac fe dderbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu gan un o drigolion cyfagos yn datgan: -

- Byddai codi tŷ mor agos i eiddo/gardd 14 Bro Infryn yn codi pryderon colli preifatrwydd.
- Byddai aflonyddwch pe tai'r brif bibell ddŵr gerllaw yn cael eu heffeithio oherwydd y gwaith adeiladu.
- Diffygion parcio enbyd o fewn y stad ac yn anodd i fynd heibio cerbydau sydd wedi arfer parcio ar gerbydlon ffordd y stad.
- Problemau llifogydd o fewn yr ardal gyda nifer o dai eisoes wedi cael eu heffeithio'n ddiweddar.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn yng Nglasinfryn wedi ei selio ym Mholisi TAI 6, Tai 8 a TAI 15 o'r CDLL. Mae Polisi TAI 6 (Tai mewn clystyrau) yn adnabod Glasinfryn fel *Clwstwr* o fewn y CDLL ac mae maen prawf 1 o'r polisi yn datgan bydd rhaid i unedau tai newydd fod yn unedau tai fforddiadwy sy'n cwrdd ag anghenion lleol o fewn y clystyrau a adnabuwyd ac mai dim ond safleoedd sy'n 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cefnogi mewn clystyrau. Gan bydd y tai i gyd yn rhai fforddiadwy ac o dan reolaeth Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, mae'r bwriad fel y'i cyflwynwyd nid yn unig yn cydymffurfio a'r agwedd yma o'r polisi ond hefyd mae'n cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 15 (Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad).

5.2 Mae maen prawf 2 o bolisi TAI 6 yn datgan bod rhaid i gynigion ar gyfer tai newydd mewn clystyrau fod yn safleoedd mewn llenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu yn safle sydd union gerllaw ag adeilad lliw. I'r perwyl hyn, saif y safle ar ddiwedd *cul-de-sac* ar ymylon gogleddol y stad ac union gyfochrog a thai wedi eu lliwio a chredir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio a'r ail faen prawf.

5.3 Dywed maen prawf 3 rhaid unrhyw ddatblygiad preswyl fod o raddfa sy'n gyson a chymeriad yr anheddle. Yn yr achos hwn, ac er bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn sy'n cwestiynu maint y safle ar gyfer y datblygiad cyfredol hwn, ystyrir bod codi 7 tŷ ychwanegol fel ymestyniad i'r stad bresennol o raddfa sy'n gyson a chymeriad, dwysedd a ffurf y stad ei hun ac na fyddai'n arwain at or-ddatblygiad o'r safle.

5.4 Mae maen prawf 4 yn datgan na ddylai unrhyw gynnig creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad ac na fyddai'n cyflwyno patrwm datblygu tameidiog nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddiad. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn golygu bod tŷ un llawr llain rhif 7 yn ymestyniad o res o dai un llawr yr henoed presennol ar ymylon dwyreiniol y stad tra bod tai deulawr lleiniau 1 i 4 yn ymestyniad i'r tai deulawr sydd wedi eu lleoli oddi fewn i'r stad ei hun ac union gyfochrog a'r ffordd *cul-de-sac.* Byddai'r tai deulawr ar leiniau 5 a 6 yn cael eu gosod ar ddiwedd y *cul-de-sac* gan greu cilgant yn y rhan yma o'r stad. Ystyrir byddai'r math yma o gynllun yn creu ymestyniad rhesymegol a naturiol i ffurf bresennol y stad.

5.5 Dywed maen prawf 5 rhaid i faint yr eiddo adlewyrchu angen penodol am dai fforddiadwy yn nhermau maint y tai yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely. Yn yr achos hwn, cadarnheir bod yr holl dai yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (Mannau a Chartrefi Prydferth, 2021) ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

5.6 Mae maen prawf 6 yn datgan oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif rhaid i ddatblygiadau defnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth cadw. Mae'r bwriad yn golygu colli 6 coeden lydan ddail ar gyrion gogleddol a dwyreiniol y safle ond mae'r rhain wedi cael eu hadnabod fel enghreifftiau o goed gwerth isel o fewn yr Asesiad Coed a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r Asesiad yn parhau i ddatgan byddai'r datblygiad hwn yn darparu cyfle da i ymgymryd â chynllun plannu coed newydd drwy'r safle fel rhan o gynllun tirweddu meddal a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

5.7 Mae maen prawf 7 o'r polisi yn datgan bydd angen mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tai yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dy fforddiadwy. Mae'r safle yn cael ei ddatblygu gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a chan fod y bwriad yn derbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru, bydd cyfyngiadau cyfreithiol (er enghraifft, bridiant dir) ar y datblygwr i sicrhau bod y tai arfaethedig yn rhai fforddiadwy yn bresennol ac am byth. Yn ogystal â'r cyfyngiadau hyn, byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn destun amod priodol er mwyn sicrhau bod manylion tai fforddiadwy yn cael eu cyflwyno a'u caniatáu gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn datgan bydd rhaid sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Arolwg Anghenion Tai gan Hwylusydd Tai Gwledig (Grŵp Cynefin) gyda'r cais sy'n cyfeirio at y canlynol: -

- Mae 65.7% o aelwydydd yng Ngwynedd wedi eu prisio allan yn gyfan gwbl ac and yw prynu tŷ ar y farchnad agored yn opsiwn i lawer.
- Un uned sydd i'w rhentu yng Nglasinfryn ar hyn o bryd gyda rhent misol o £725.00.
- 2 dy gwag sydd yn yr ardal; 6 ail gartref gydag un uned wedi ei gofrestru fel busnes hunanarlwyo.
- Mae 68-person ar y rhestr tai cymdeithasol ar gyfer ardal cyngor cymuned Pentir gyda 23% wedi nodi eu bod angen byngalo; 19% angen fflat; 46% angen tŷ a 14% angen *maisonette*.
- O'r rhai sydd angen tŷ, mae 6% angen tŷ 1 llofft; 15% angen tŷ 2 lofft; 18% angen tŷ 3 llofft a 7% angen tŷ 4 llofft.
- Mae 2 berson wedi eu cofrestru ar Gofrestr Tai Teg ar gyfer tŷ fforddiadwy yng Nglasinfryn.
- Mewn holiadur ar-lein gan Grŵp Cynefin yn 2020, amlygwyd angen am dy gan 29 aelwyd a gellir ystyried fod o leiaf 23 o'r rhain angen tŷ fforddiadwy ar ffurf byngalo 2 lofft a thai 2 a 3 llofft.

5.9 Yn ychwanegol i'r wybodaeth uchod, nodir bod Uned Strategol Tai'r Cyngor hefyd yn cadarnhau bod y datblygiad yn cyfarch yr angen am y fath yma o dai yn yr ardal. Gan ystyried y wybodaeth yma, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail diwallu'r angen am dai fforddiadwy ar gyfer y gymuned leol ac, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi TAI 8 o'r CDLL.

5.10 Gan ystyried yr asesiad uchod a'r ffaith bod yr holl dai yn rhai fforddiadwy, credir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Cyflenwad tai dangosol

5.11 Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstwr o fewn Gwynedd-Dwyfor yn ystod cyfnod y Cynllun (2011-26) yw 40 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).

5.12 Yn y cyfnod rhwng 2011-20, cwblhawyd cyfanswm o 12 uned ym mhob clwstwr a adnabuwyd o fewn Gwynedd-Arfon. Roedd safleoedd y banc tir ar hap ar gyfer yr aneddiadau hyn i gyd, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 15 uned. Golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y Clystyrau yng Ngwynedd-Arfon ar hyn o bryd.

Mwynderau gweledol

5.13 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle cyfochrog a rhan ogleddol stad sefydledig o dai Bro Infryn ar gyrion dwyreiniol pentref Glasinfryn. Mae'r tai presennol o ddyluniad safonol gyda thoeau llechi naturiol, waliau o ro chwip o wahanol liwiau ynghyd a ffenestri math UPV-c. Bydd y tai sy'n destun y cais hwn o wneuthuriad toeau llechi naturiol (i gynnwys paneli solar), waliau o rendr lliw gwyn ynghyd a phaneli bric llwyd, ffenestri UPV-c lliw llwyd ynghyd a nwyddau glaw UPV-c lliw du. Gan ystyried gosodiad, dyluniad, graddfa, deunyddiau ac edrychiadau'r tai arfaethedig, credir na fyddent yn creu strwythurau anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlun nac yn effeithio'n andwyol ar osodiad asedau treftadaeth leol ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3 ac AT 1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle ar ymylon gogleddol stad sefydledig o dai gyda thai wedi eu lleoli i'r gorllewin ac i'r de o'r safle ei hun. Ar sail yr elfen o or-edrych, colli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol, mae tŷ llain 1 wedi ei leoli 3m o dalcen tŷ rhif 14 Bro Infryn (gweler y gwrthwynebiadau uchod gan ddeiliaid yr eiddo yma) gyda ffens coedyn *hit and miss* 1.8m i'w osod rhyngddynt. Mae ffenestri ar y llawr gwaelod ynghyd a ffenestr ar y llawr cyntaf ar dalcen gogleddol rhif 14 ond nid oes agoriadau ar dalcen deheuol tŷ llain 1 o'r datblygiad. Ystyrir, felly, na fydd unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd rhwng y ddau dy yma ac ni ystyrir byddai cysgodi sylweddol ar draul mwynderau deiliaid rhif 14 gan ystyried rhediad yr haul.

5.15 Lleolir tai rhif 1 i 6 Bro Infryn a'u gerddi cefn i'r gorllewin o dai lleiniau 1 i 4 o'r datblygiad ynghyd a chefnau tai rhif 7 i 14 wedi eu lleoli i'r dwyrain o leiniau rhif 1 i 4. Bydd gwagle ar ffurf gerddi rhwng 35m i 42m rhwng cefnau rhifau 1 i 6 Bro Infryn a chefnau tai lleiniau 1 i 4 a chredir na fydd gor-edrych na cholli preifatrwydd sylweddol yn deillio o'r datblygiad oherwydd y pellter hwn a chan ystyried bod mwy o or-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng tai'r stad. Er byddai cefnau rhif 7 i 14 wedi eu lleoli'n agosach i gefn lleiniau arfaethedig 1 i 4 credir eto na fydd gor-edrych sylweddol yn cael ei greu gan ystyried bod gor-edrych goddefol a chymunedol eisoes yn bodoli rhwng cefnau'r tai presennol o fewn y rhan yma o'r stad. Bydd y tŷ un llawr ar lain 7 o'r datblygiad wedi ei leoli 4m o dalcen tŷ un llawr rhif 28 Bro Infryn (un o dai'r henoed o fewn y stad) gyda rhodfa droed a ffens bresennol wedi eu lleoli rhwng y ddau dy. Nid oes gan rif 28 unrhyw agoriad ar ei dalcen gogleddol a phorth car fydd ar dalcen deheuol tŷ llain rhif 7 heb agoriadau. I'r perwyl hyn, ni chredir byddai unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd i mewn i eiddo rhif 28 ac ni ystyrir byddai cysgodi sylweddol ar draul mwynderau deiliaid rhif 28 gan ystyried rhediad yr haul a'r ffaith mai tŷ unllawr fydd yn cael ei godi ar lain rhif 7.

5.16 Fel y'i cyfeiriwyd ato uchod, derbyniwyd gwrthwynebiad sy'n ymwneud a'r posibilrwydd byddai datblygu'r safle yn creu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos. Cydnabyddir byddai rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad hwn yn ystod y gwaith adeiladu ond byddai hyn am gyfnod dros dro yn unig a gellir amodi unrhyw gais cynllunio er mwyn cyfyngu ar amseroedd gweithio ar y datblygiad ynghyd a chyfyngu ar lefelau sŵn a all deillio o'r gwaith adeiladu. Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Mae'r bwriad yn golygu darparu 14 llecyn parcio o flaen y tai ar gyfer darpar ddeiliaid y datblygiad arfaethedig ynghyd a man troi sy'n ymestyniad o'r man troi presennol sydd ar ddiwedd y *cul-de-sac*. Yn ychwanegol i hyn ac fel y cyfeiriwyd ato uchod, diwygiwyd y cynllun er mwyn darparu ychwaneg o lecynnau parcio o fewn y stad ar ffurf encil fannau yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd, y cynghorydd lleol a rhai o drigolion y stad i safonau mabwysiadu'r Cyngor. Bydd mynediad i'r safle oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth y stad gyda chyffordd bresennol ymhellach draw i'r gorllewin i'r ffordd sirol dosbarth III. Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad, nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais ar sail gofynion parcio a chadarnheir bod y trefniant sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais cyfredol hwn yn adlewyrchu'r trefniant a ddangoswyd o dan yr ymgynghoriad. Byddai disgwyl i unrhyw ddatblygwr ymestyn ffordd y stad drwy arwyddo cytundeb o dan Adran 38 o'r Ddeddf Briffyrdd gan gynnwys sicrhau bod y drefn draenio dŵr hwyneb yn dderbyniol ar gyfer ymestyn y ffordd ei hun. Yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol, credir gallai'r bwriad, felly, gydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Cyflwynwyd Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol, Asesiad Ymlusgiaid ynghyd ag Asesiad Coed gyda'r cais ac yn dilyn ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad, nid oes gwrthwynebiad iddo ar sail diogelu a gwella bioamrywiaeth leol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod priodol sy'n datgan bydd angen cydymffurfio a'r mesurau lliniaru sydd wedi eu nodi o fewn y dogfennau hyn. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion addysgol a llecynnau agored

5.19 Mae Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. Os yw cynnig yn creu angen uniongyrchol am isadeiledd, yna, rhaid i'r datblygwr ei ariannu. Yn y cyswllt yma, mae digon o gapasiti yn yr ysgolion lleol ar gyfer y datblygiad hwn ynghyd a'r ffaith na fydd angen cyfraniad ariannol ar gyfer darparu llecynnau chwarae gan fod y bwriad yn golygu codi llai na 10 tŷ.

Materion ieithyddol

5.20 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS 1 o'r CDLL sy'n datgan, o fewn rhai sefyllfaoedd, bydd angen i geisiadau cynllunio gynnwys datganiad iaith Gymraeg neu asesiad effaith iaith Gymraeg er mwyn asesu effaith datblygiadau ar yr iaith ei hun. Fodd bynnag, yn yr achos arbennig hwn, nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais yma gan fod digon o gyflenwad ar ôl ym mhentrefi clystyrau Gwynedd ar gyfer tai ychwanegol. Er hynny, derbyniwyd datganiad ieithyddol a daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn cael elfen o effaith bositif ar yr iaith Gymraeg o ystyried y farchnad dai lleol gan y byddai'n darparu 7 tŷ fforddiadwy ar gyfer cyfarch ag angen lleol yn bresennol ac i'r dyfodol. Roedd hefyd yn datgan, heb ddatblygiadau fel hyn, byddai llawer o drigolion lleol yn ymfudo allan o'u cynefin. Ystyrir byddai'r rhan helaeth o'r darpar ddeiliaid yn lleol ac, i'r perwyl hyn, byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar y nifer o siaradwyr Cymraeg yng Nglasinfryn.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir byddai’r bwriad o ddatblygu 7 tŷ fforddiadwy yn ymateb yn bositif i’r anghenion tai sydd wedi eu hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu’r cais rhoddwyd ystyriaeth lawn i’r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i’r cyfnod ymgynghori ac i’r ymateb a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater arall cynllunio perthnasol sy’n gorbwyso’r ystyriaethau polisi hyn. I’r perwyl yma, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

7. Argymhelliad:

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

Caniatáu - amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â’r cynlluniau.
3. Manylion y paneli solar.
4. Cynllun tirlunio.
5. Llechi naturiol.
6. Datblygiad i’w gario allan yn unol â mesurau lliniaru bioamrywiaeth.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 – 18:00 yn yr wythnos; 08:00 – 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gwyliau Banc.
8. Cyfyngu ar lefelau sŵn.
9. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu.
10. Amod Dwr Cymru i gyflwyno Datganiad Dull ag Asesiad Risg parthed y brif garthffos sy’n croesi’r safle.
11. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu’r tai fforddiadwy.
12. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir o’r tai fforddiadwy.

NODYN: Hysbysu’r ymgeisydd o’r angen i gyflwyno cynllun strategaeth draenio gynaliadwy i’w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

NODYN: Hysbysu’r ymgeisydd o’r angen i arwyddo cytundeb o dan Adran 38 o’r Ddeddf Briffyrdd.