Rhif: 2

Cais Rhif:	**C23/0772/20/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**02/10/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Y Felinheli**
Ward:	**Bethel & Y Felinheli**
Bwriad:	**Datblygiad anheddol a gwaith isadeiledd cysylltiedig**
Lleoliad:	**Tir Ger Y Wern, Y Felinheli, LL56 4TZ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn am ddatblygiad anheddol gyda gwaith isadeiledd cysylltiedig ar ddarn o dir glas, 1.02ha o faint, sydd y tu allan i, ond yn union gerllaw, ffin ddatblygu Pentref Arfordirol / Gwledig y Felinheli fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.2 Mae'r cynnig yn cynnwys :

- 23 annedd fforddiadwy a fydd wedi eu rhannu fel a ganlyn :
  - 4 x fflat. 1- llofft, 2 berson
  - 3 x tŷ teras 2-lofft, 4 person
  - 4 x tŷ pâr. 2-lofft, 4 person;
  - 8 x tŷ pâr 3-llofft, 5 person
  - 4 x byngalo 2-lofft, 3 person
- Gwaith tirweddu gan gynnwys plannu coed a gwrychoedd newydd
- 0.14 ha o dir agored cyhoeddus ynghyd a man chwarae penodol
- Mynedfa gerbydol newydd i'r de o stad y Wern trwy fan parcio anffurfiol presennol (fydd y mannau parcio presennol yn cael eu hadleoli)
- Creu ffordd stad newydd i gwrdd â gofynion mynediad cerbydau gwasanaethol
- Mesurau draenio fydd yn golygu creu dau bwll cadw dŵr wyneb ac arallgyfeirio'r garthffos gyhoeddus bresennol

1.3 O ran eu hedrychiad, bydd yr holl dai, heblaw am y byngalos, yn ddeulawr ac wedi'u gorffen gyda deunyddiau cyson drwy'r safle a fydd yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol neu deils;
- Waliau: Rendr / cladin pren

1.4 Mae safle'r cais yn rhannol ar dir llwyd ger y stad dai presennol, yn rhannol ar safle coediog sydd wedi gordyfu gyda'r gweddill ar dir amaethyddol. Saif yn rhannol o fewn parth clustogi Heneb Gofrestredig Gwersyll Dinas (CN 047). Mae rhan fechan o'r safle o fewn Parth Llifogydd B fel y'i diffinnir gan y mapiau sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a'r Perygl o Lifogydd".

1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :

- Asesiad Effaith Iaith Gymraeg
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA)
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Arolwg ymlusgiaid
- Datganiad Cymysgedd Tai
- Datganiad Draeniad
- Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth
- Datganiad Tai Fforddiadwy
- Adroddiad anghenion tai Y Felinheli
- Arolwg Archeolegol Geoffisegol
- Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol
- Ymholiad Cofnodion Amgylchedd Hanesyddol (HEDBA)
- Cynllun atal llygredd
- Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol (CEMP)
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu

- Strategaeth Tirweddu
- Datganiad Cadwraeth Dŵr
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)

1.6 Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir ynghyd a maint y safle. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**
PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

TAI 4 : Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AT 4 : Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

ISA 5 L Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Canllaw cynllunio atodol : Tai fforddiadwy

Canllaw cynllunio atodol : Cymysgedd tai

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C13/1205/20/LL : Cais llawn i godi 6 tŷ newydd i gynnwys 4 tŷ deulawr 2 llofft a 2 dy unllawr 2 llofft, creu mynedfa a ffordd gerbydol a thirlunio - Tynnwyd yn ôl 27/01/16

C09A/0552/20/AM : Adeiladu 32 o dai fforddiadwy i gyfarfod ac anghenion lleol – Tynnwyd yn ôl – 09/07/12

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Datgan pryder ynghylch sawl agwedd o'r bwriad :

- O'r farn nad ydy'r asesiad llifogydd (FCA) wedi rhoi ystyriaeth ddigonol o'r risg llifogydd o'r cyrsiau dŵr sy'n rhedeg trwy'r safle. Awgrymu y dylai'r FCA gael ei ddiwygio i roi ystyriaeth iawn i'r risg llifogydd i'r safle ac i ystyried os oes risg y byddai'r datblygiad yn gwaethygu risg llifogydd yn lleol.
- Pryderus fod lleoliad y ddau bwll draeniad SuDS yn anaddas ac y gallai'r cynllun presennol waethygu risg llifogydd i lawr yr afon
- Mae lleoliad y fynedfa yn debyg o achosi lleihad yn y nifer o lefydd parcio ar-stryd. Gofynnir i'r datblygwyr gynnwys llefydd parcio cyhoeddus ger ffordd yr ysgol i wneud i fyny am unrhyw lefydd parcio stryd fyddai'n cael eu colli.

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor yn ddarostyngedig i amodau er sicrhau ansawdd y ffordd stad a chanllawiau ar gyfer y datblygwr.

Dŵr Cymru: Nodi bydd angen sicrhau trefniadau priodol ar gyfer carthffosiaeth a draeniad dŵr wyneb drwy brosesau rheolaethol y tu allan i gynllunio.

	Gofyn am amod er amddiffyn y system garthffos gyhoeddus a chanllawiau ar gyfer y datblygwr.
Uned Strategol Tai :	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 presennol sydd yn bodoli yn y sir
Tai Teg :	Heb dderbyn ymateb
Adran Addysg :	Heb dderbyn ymateb
Uned Coed:	Mae'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth wedi ei gynhyrchu i ansawdd dda ac fe ddylid sicrhau y gwireddir ei argymhellion yn enwedig yr angen i gynhyrchu Datganiad Dull Coedyddiaeth i arwain y gwaith.
Uned Iaith :	Mae hwn yn asesiad cynhwysfawr, sydd yn cynnwys llawer o dystiolaeth i gefnogi'r farn a gyflwynir o "niwtral". Codi cwestiynau ynghylch manyldeb yr asesiad mewn rhai agweddau gan nodi bod diffyg asesiad cronnus, asesiad yn ôl grwpiau oedran a'r effaith ar yr ysgol leol.
Uned Bioamrywiaeth :	Yn cytuno gydag argymhellion yr Adroddiad Ecolegol ar gyfer mesurau lliniaru yn erbyn y golled o gynefinoedd er yn pwysleisio y dylid cadw'r cynefinoedd presennol os yn bosibl. Datgan pryder ynghylch sawl agwedd o'r cynllun yn benodol y bwriad o greu pyllau SuDS mor agos at y cwrs dŵr a bod angen cadw parth clustogi 15m oddi wrth y cwrs dŵr fel coridor bywyd gwyllt ac i sicrhau ansawdd llif y dŵr yn y nant. Mae gan Gyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Cynefinoedd 2017, ddyletswydd i ystyried y cynnig cynllunio hwn a'i botensial i effeithio ar Ardaloedd Cadwraeth Arbennig. Mae'r cynnig cynllunio hwn yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA.
Uned Draenio Tir :	Yn cytuno ei bod yn ymddangos bod perygl llifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol Gofyn am arolwg i ddangos llwybr a chyflwr y cwlfert 900mm sydd ger ffin y safle Bydd angen cynllun cynnal a chadw ar gyfer y cwrs dŵr agored sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a all effeithio ar lif y draen/nant
Cyfoeth Naturiol Cymru	Gofyn am amodau er sicrhau y gwireddir argymhellion y Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol a'r Arolygon Ecolegol a gyflwynwyd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Cadarnhawyd bod yr ymchwiliad archeolegol wedi'i gwblhau, heb unrhyw ganfyddiadau mawr ac nad oes unrhyw argymhellion pellach

	i'w gwneud yn yr achos hwn, gan fod y potensial ar gyfer olion archeolegol yn cael ei ystyried yn isel.
Gwarchod y Cyhoedd	Heb dderbyn ymateb
Gwasanaeth Tân :	Sylwadau ar gyfer y datblygwr er sicrhau presenoldeb hydrant dŵr yn agos at y tai
Gwasanaeth Iechyd :	Heb dderbyn ymateb
Heddlu Gogledd Cymru	Dim sylwadau i'w cynnig
Cadw :	Heb dderbyn ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol megis :

- Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol.
- Nid yw'r datblygiad yn cyrraedd y nod o ran dwysedd o 30 uned i hectar.
- Mae Y Felinheli eisoes wedi mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol yn y Cynllun Datblygu Lleol.
- Fe fyddai niwed i fywyd gwyllt yn deillio o'r datblygiad - mae rhannau o'r safle o werth ecolegol uchel
- Nid yw'r cynhigion lliniaru ar gyfer y golled o nodweddion bioamrywiaeth yn ddigonol
- Nid oes capasiti digonol yn yr ysgol leol ar gyfer y nifer ychwanegol o ddisgyblion
- Fe fyddai colled o dir amaethyddol
- Mae'r tir mewn perygl o lifogydd gyda dŵr eisoes yn casglu ar y tir mewn cyfnodau gwlyb.
- Mae llif y nant eisoes wedi creu problemau llifogydd mewn rhannau eraill o'r pentref.
- Mae'r safle'n rhy bell o arosfan bysiau i annog y defnydd o gludiant cyhoeddus ac nid yw'r Cynllun Trafnidiaeth yn adlewyrchu'r ffaith bod Y Felinheli yn ardal ddynodedig ar gyfer Teithio Llesol ers 2014.
- Mae pryder byddai creu cyffordd oddi ar brif lôn Y Wern am ychwanegu at broblemau parcio a mynediad ar amser dechrau a diwedd y diwrnod ysgol.
- Pryder ynghylch y sŵn ac aflonyddu bydd yn digwydd yn ystod y cyfnod adeiladu
- Pryder ynghylch yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos yn enwedig o safbwynt niwed i breifatrwydd

Derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais :

- Dylai bod gwelliannau'n cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw waith adeiladu er mwyn gwella'r llwybr at yr arosfan bysiau, y feddygfa a chanol y pentref petai'r datblygiad yn digwydd.
- Cwestiynu methodoleg yr asesiad trafnidiaeth
- Pryder ynghylch estyniadau pellach i'r safle yn y dyfodol

Derbyniwyd hefyd gohebiaeth yn gefnogol o'r cynllun ac yn annog rhagor o ddarpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer pobl ifanc yr ardal yn benodol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.

5.2 Mae'r Felinheli wedi cael ei adnabod fel Pentref Gwledig / Arfordirol ym Mholisi TAI 4 yn y Cynllun Datblygu ac mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan, ond yn union wrth ymyl, ffin datblygu'r pentref. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun.

5.3 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae Polisi TAI 16 yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi.

5.4 Nodai Polisi TAI 16, fel eithriad i'r polisïau tai arferol, gallai cynigion ar gyfer datblygiadau o 100% tai fforddiadwy fod yn addas ar safle o'r math hwn sy'n ffinio'n uniongyrchol gyda ffin ddatblygu. Nodai'r polisi bod rhaid i'r safle ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. I'r perwyl hwnnw fe nodir bod safle'r cais yn llenwi bwlch o fewn patrwm datblygu'r pentref gyda datblygiad presennol yn amgylchynu tair ochr.

5.5 Mae'r polisi hefyd yn gofyn dangos na ellir cyfarch yr angen cydnabyddedig o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Nid oes unrhyw safleoedd tai wedi eu clustnodi o fewn ffin datblygu'r Felinheli ac wrth ystyried cyfyngiadau ffisegol y tir o fewn ffiniau'r pentref o safbwynt materion megis serthedd a pherygl llifogydd, ni chredir bod tebygrwydd i safle addas ar gyfer datblygiad o'r maint hwn fod ar gael o fewn y pentref mewn amser rhesymol.

5.6 Nodir hefyd bod yn rhaid i gynigion ar safle o'r fath i fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddle oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy. Noder fod 1,177 o eiddo preswyl (gwybodaeth "built up area" Cyfrifiad 2011) wedi eu lleoli o fewn Y Felinheli. Byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn golygu cynnydd o 1.95% i'r stoc dai presennol. Mae felly yn rhesymol i ystyried fod graddfa y bwriad hwn yn fach ac yn gymesur â maint yr anheddle. Wrth ystyried yr uchod fe gredir y gellir ystyried bod y cais yn gyson gyda gofynion Polisi TAI 16.

5.7 Mae'r bwriad yn cynnig darparu 23 o unedau fforddiadwy newydd sydd yn gymysgedd o dai 2 a 3 llofft, fflatiau 1 llofft a byngalos 2 lofft. Fe nodir nad yw'r bwriad yn cwrdd â dwysedd o 30 uned yr hectar fel sydd yn cael ei nodi ym Mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Fe geir datganiad mae maint yr ardal net y gellir ei ddatblygu yw 0.9ha sydd yn rhoi lefel dwysedd o oddeutu 25.6 uned i'r hectar. Er hynny (fel sydd yn cael ei nodi isod), mae'n bwysig nodi fod yn rhaid i nifer y tai sy'n cael eu cynnig cyd-fynd â'r gofyniad penodol am dai fforddiadwy na ellir ei ddarparu o fewn y ffin datblygu. Mae'r nifer o unedau a gynhigir yn adlewyrchu'r galw hwnnw. Yn ogystal, mae cyfyngiadau oherwydd siâp y safle a'r gofod sy'n angenrheidiol ar gyfer darparu'r cyfleusterau perthnasol, gan gynnwys pyllau draenio, wedi lleihau y dwysedd yn yr achos hwn.

5.8 Y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer y Felinheli dros gyfnod y Cynllun yw 19 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, cwblhawyd cyfanswm o 111 uned yn y pentref. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 22 o unedau. Mae hyn yn golygu bydd y Felinheli yn mynd y bellach tu hwnt ei lefel twf dangosol trwy roi caniatâd i'r cais yma.

5.9 Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2023 yn dangos fod 1,698 uned o'r cyfanswm o 1,953 uned (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 635 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatâd a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

Tai fforddiadwy

5.10 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. O safbwynt cwrdd ag 'angen lleol' ar gyfer tai fforddiadwy, mae Rhestr Termau'r CDLl ar y Cyd ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (Ebrill 2019) yn nodi fod rhaid i hyn fod mewn perthynas â phobl leol sydd mewn angen am dai fforddiadwy a bydd yn ofynnol i unrhyw drefniant ar gyfer darparu tai fforddiadwy adlewyrchu hynny.

5.11 Fe gyflwynwyd "Datganiad Tai Fforddiadwy" gan Gymdeithas Tai Adra ac "Adroddiad anghenion tai Y Felinheli" gan yr Hwylusydd Tai Gwledig gyda'r cais ac fe adnabuwyd galw lleol fel a ganlyn:

<u>Tai Cymdeithasol:</u>

• 171 wedi cofrestru ar gyfer tŷ 2 ystafell wely

• 132 wedi cofrestru ar gyfer fflat 1 ystafell wely

• 114 ar y gofrestr ar gyfer fflat 2 ystafell wely

• 91 wedi cofrestru ar gyfer tŷ 3 llofft

<u>Tai Canolradd (Tai Teg):</u>

• 22 eisiau eiddo rhent canolradd 3 llofft

• Mae 16 eisiau prynu tŷ 3 llofft

• Mae 15 eisiau tŷ canolradd 2 ystafell wely

5.12 Fe gadarnhaodd yr Uned Strategol Tai y byddai'r cynllun hwn yn cyfarch angen a adnabuwyd yn yr ardal a byddai'r cynllun hwn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn lleol.

Cymysgedd Tai

5.13 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd â'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Roedd y datganiadau tai a gyflwynwyd yn nodi'r rhesymeg y tu'n ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai bod y datblygiad yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig yn y gymuned leol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda pholisi TAI 8.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.14 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol o gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.15 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, fe gredir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Fe gredir bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 Cydnabyddir bydd y datblygiad yn anorfod yn cael effaith ar fwynderau cymdogion, yn enwedig gan fod y tai o gwmpas wedi arfer gyda safle agored yn y rhan hon o'r pentref. Wedi dweud hynny, oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ynghyd a threfniant y safle, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai presennol , ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-welededd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.

5.17 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Materion Archeolegol

5.18 Mae Polisi AT 4 yn annog gwrthod datblygiadau fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol lleol oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol. Yn yr achos hwn, yn sgil derbyn canlyniadau archwiliadau o'r safle, 'roedd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn fodlon nad oes olion archeolegol arwyddocaol ar y safle ac felly mae'r cais yn dderbyniol dan y polisi hwn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.19 Datganwyd pryder gan y Cyngor Cymuned ac eraill ynghylch effaith posibl y datblygiad ar barcio a diogelwch y ffordd gerllaw'r ysgol gyfagos ar adegau prysur o'r diwrnod. Mewn ymateb fe nododd yr ymgeisydd bod lefel y parcio ar y ffordd sy'n gysylltiedig â'r ysgol yn amlwg yn fater o bryder presennol ond ni fydd yn cael ei waethygu gan y datblygiad arfaethedig. Bydd y cynllun yn darparu mannau parcio yn lle'r rhai sydd yng nghyffiniau'r fynedfa a bydd llecynnau parcio ar y safle sy'n cydymffurfio â safonau / gofynion y Cyngor. Er bydd ychydig o lefydd parcio ar y stryd yn cael eu colli o ganlyniad i gyflwyno'r fynedfa arfaethedig, tua 2 / 3 lle, mae ardaloedd sylweddol lle gellir parcio ar y ffordd o amgylch yr ysgol.

5.20 Yn ddarostyngedig i amodau priodol mae'r trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan y datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos mewn modd arwyddocaol. Fe gredir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion angenrheidiol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth barcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n cwrdd gyda gofynion p TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.21 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol, Asesiad Coedyddiaeth ac Arolwg Ymlusgiaid ynghyd a chynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Fe roedd cynnwys yr Adroddiad Ecolegol yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth er yr oeddynt yn awyddus i sicrhau newidiadau i'r cynllun er amddiffyn cynefinoedd presennol sydd ar hyd y nant sy'n rhedeg ar hyd ochr deheuol y safle. Awgryment y dylid cadw parth 15m o led rhwng y safle datblygu a'r nant er amddiffyn y nant rhag effeithiau'r datblygiad gan awgrymu symud y lôn stad, cael gwared ag un o'r pyllau draenio ac o bosib codi nifer llai o dai.

5.22 Fe ymatebodd yr ymgeisydd y byddai gadael parth 15m o led rhwng y safle a'r nant yn golygu na fyddai datblygu'r safle yn ymarferol. Fodd bynnag fe ail-luniwyd y cynllun i dynnu'r datblygiad mor bell ag sy'n bosibl o'r nant gan nodi bod yn rhaid i'r cynllun gydymffurfio â gofynion eraill ynghylch materion megis draenio tir, parcio, mynediad a thir agored cyhoeddus ac nad oes hyblygrwydd o fewn y tir sydd dan eu rheolaeth i wireddu holl ofynion yr Uned Bioamrywiaeth. Fe nodant hefyd bod parth clustogi o 8m wedi ei dderbyn ger nant ar safle arall yn ddiweddar.

5.23 Fe nodir yn ogystal i'r adroddiadau ecolegol a gyflwynwyd cynnig cyfres o fesurau lliniaru a gwelliannau gan gynnwys :

- cadw parth clustogi ar hyd y nant yn amrywio mewn lled gan ddibynnu ar y sefyllfa leol – fe nodir bydd gwaith datblygu o fewn 5m i'r nant am oddeutu 20m yn unig o'r 130m o hyd y ffin gyda'r nant
- codi ffensys i wahanu'r safle datblygu o'r ardal ger y nant

- mesurau osgoi rhesymol i osgoi niwed i rywogaethau gwarchodedig
- plannu rhywogaethau addas o goed a llwyni er hyrwyddo bywyd gwyllt gan gynnwys plannu gwrychoedd o rywogaethau brodorol
- gosod amrywiaeth of flychau ystlumod ac adar er budd gwahanol rywogaethau
- gadael cynefinoedd addas ar gyfer ymlusgiaid e.e. tomennydd cerrig neu goed
- sicrhau bod draenogiaid yn gallu teithio trwy'r ffiniau rhwng gerddi trwy sicrhau bylchau mewn mannau priodol
- mesurau gwaredu rhywogaethau ymledol

5.24 Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2024) mae'n ofynnol cyflwyno Datganiad Seilwaith Gwyrdd i gefnogi pob cais cynllunio er mwyn dangos sut bydd y datblygiad dan sylw yn cyfrannu tuag at wella bioamrywiaeth yng Nghymru. Mae'r ymgeiswyr yn ymwybodol o hyn ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd datganiad wedi ei dderbyn. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor. Er hynny, wrth ystyried cynnwys yr adroddiadau ecolegol a'r mesurau osgoi, lliniaru a gwella bwriedig, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull fesul cam (Stepwise approach).

5.25 Ar y cyfan, er y cydnabod pryderon yr Uned Bioamrywiaeth ac eraill ynghylch y golled o gynefinoedd a fydd yn digwydd oherwydd y datblygiad hwn, ni fydd unrhyw niwed i safle dynodedig yn deillio o'r datblygiad ac mae'r mesurau lliniaru a gwelliannau a gynhigir yn cynnig cyfle i ddatblygu'r safle mewn modd sydd mor sensitif i anghenion bioamrywiaeth ag sy'n bosibl tra'n parhau i alluogi'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy mewn modd sy'n cwrdd gyda gofynion ymarferol datblygiadau o'r fath. Yn y pendraw fe gredir, o osod amodau priodol fe fydd y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi PS 19 o'r CDLL.

Yr Iaith Gymraeg

5.26 Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fydd y datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer y Felinheli roedd yn ofynnol cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd adroddiad o'r fath a daeth hwnnw i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niwtral yn y pen draw ar y Gymraeg yn y pentref, drwy ddarparu 100% o dai fforddiadwy sy'n ateb angen lleol sydd wedi'i adnabod. Fe nodwyd hefyd, bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu tai newydd a ddyluniwyd yn benodol ar gyfer anghenion gwahanol grwpiau o fewn y gymuned leol. Mae'r anheddau wedi'u hanelu at bobl sy'n byw yng nghymuned Y Felinheli a'r ardal gyfagos. Mae'r bwriad yn cynnig y potensial i sicrhau bod pobol leol yn gallu fforddio aros yn y pentref a bod y ward yn parhau i fod yn ardal gyda nifer uwch na'r cyfartaledd o bobl gyda sgiliau yn y Gymraeg yng Ngwynedd, yn ogystal ag aros yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae'r datganiad yn cynnwys ymrwymiad gan y datblygwyr i'r mesurau canlynol :

- Bydd gan y datblygiad arfaethedig enw Cymraeg;
- Y defnydd o enwau strydoedd ac arwyddion dwyieithog o fewn y Safle i letya trigolion Cymraeg eu hiaith, ac i gefnogi ac annog y defnydd o'r Gymraeg;
- Marchnata a hysbysebu'r eiddo yn Gymraeg ac yn Saesneg; a
- Dod o hyd i gontractwyr lleol/llafur medrus lle mae ar gael, o ystyried y lefelau uchel o bobl yng Ngwynedd a gyflogir yn y sector adeiladu ac sy'n debygol iawn o fod a sgiliau/galluoedd yn y Gymraeg yn barod.

Fe ellir gosod amodau priodol er sicrhau y gwireddir yr uchod.

Llecynnau agored

5.27 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT)

5.28 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, ac wrth nodi bod y datblygiad hwn yn cynnwys 1,442m2 o lecynnau agored gan gynnwys ardal gyda chyfarpar (rhwng plot 5 a 6), cadarnheir bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 5 ac felly'n dderbyniol o safbwynt y maint a math o lecyn agored a gynhigir.

Materion addysgol

5.29 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol

5.30 Fe ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg i geisio gwybodaeth am y sefyllfa ynghylch llefydd gweigion yn yr ysgolion lleol ond nid oes ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fe adroddir ymhellach yr y mater yn y pwyllgor.

Materion Draenio Tir

5.31 Mewn ymateb i sylwadau'r Cyngor Cymuned ynghylch eu pryderon am gasgliadau'r Asesiad Perygl Llifogydd (FCA) ac addasrwydd y trefniadau SuDS, fe dderbyniwyd gwybodaeth bellach yn nodi bod yr FCA a gyflwynwyd wedi ystyried risg llifogydd y safle, gan gynnwys y Mapiau Cyngor Datblygu NCT 15 a'r Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Mae'r FCA yn trafod topograffeg ardal y nant a lefelau'r safle. Mae hyn yn dangos bod dyluniad lefelau'r safle yn golygu nad yw'r llwybrau llif dŵr yn cael eu peryglu os bydd rhwystr yn y cwrs dŵr presennol ac felly, os bydd llifogydd, ni fydd y datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa ac ni fydd effaith ar y tai arfaethedig. Yn ogystal, fe nodwyd bod cwrs dŵr presennol ar hyd ymyl ogleddol y safle. Mae hwn mewn cwlfert a bydd yn parhau fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Deallir mai dim ond gwasanaethu'r fferm y mae hwn, ac nid oes unrhyw gysylltiadau hysbys ar ei hyd.

5.32 Mae'r cynnig draenio dŵr wyneb a gyflwynwyd wedi'i ddylunio fel na fydd dŵr wyneb yn teithio y tu allan i'r safle. Nodir nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar sail perygl llifogydd gan yr Uned Amgylchedd Dŵr na CNC. Yn yr un modd, nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig draenio dŵr wyneb gan unrhyw un o'r cyrff statudol perthnasol eraill yr ymgynghorwyd â hwy. Wrth ystyried yr uchod fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â sicrhau na fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

Dosbarth Defnydd

5.33 Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Y Felinheli i baratoi unedau preswyl yn nosbarth defnydd C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar y caniatâd yn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir o fewn Dosbarth C er mwyn atal newid defnydd i Ddosbarth C5 (Tai annedd

a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) neu Ddosbarth C6 (Llety tymor byr) heb geisio am ganiatâd cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd yn union gerllaw ffin ddatblygu'r pentref fel sy'n ofynnol ar gyfer datblygiadau "eithrio". O'r herwydd, er yn nodi'r pryderon a godwyd parthed yr effaith posibl ar fioamrywiaeth a llifogydd, fe gredir ar falens, bod y cynllun yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynllunio ganiatáu'r cais yn sgil asesiad pellach o'r angen am gyfraniad addysgol ac i Gytundeb 106 priodol os oes angen. Bydd caniatâd yn ddarostyngedig i'r amodau isod :

Dechrau o fewn 5 mlynedd

Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd

Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy

Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to

Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir

Amod Dŵr Cymru

Amodau Priffyrdd

Amodau Bioamrywiaeth

Amodau coed

Rhaid paratoi Datganiad Dull Coedyddiaeth

Rhaid dilyn y dulliau gweithredu a'u hamlygir yn y CEMP

Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.

Amod i sicrhau y codir ffensys i amddiffyn y cynefin ger y nant

Amod i sicrhau y darperir lle chwarae gyda chyfarpar

Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig

Nodyn – Dŵr Cymru

Uned Draenio Tir

Uned Trafnidiaeth

Gwasanaeth Tan

Cyfoeth Naturiol Cymru