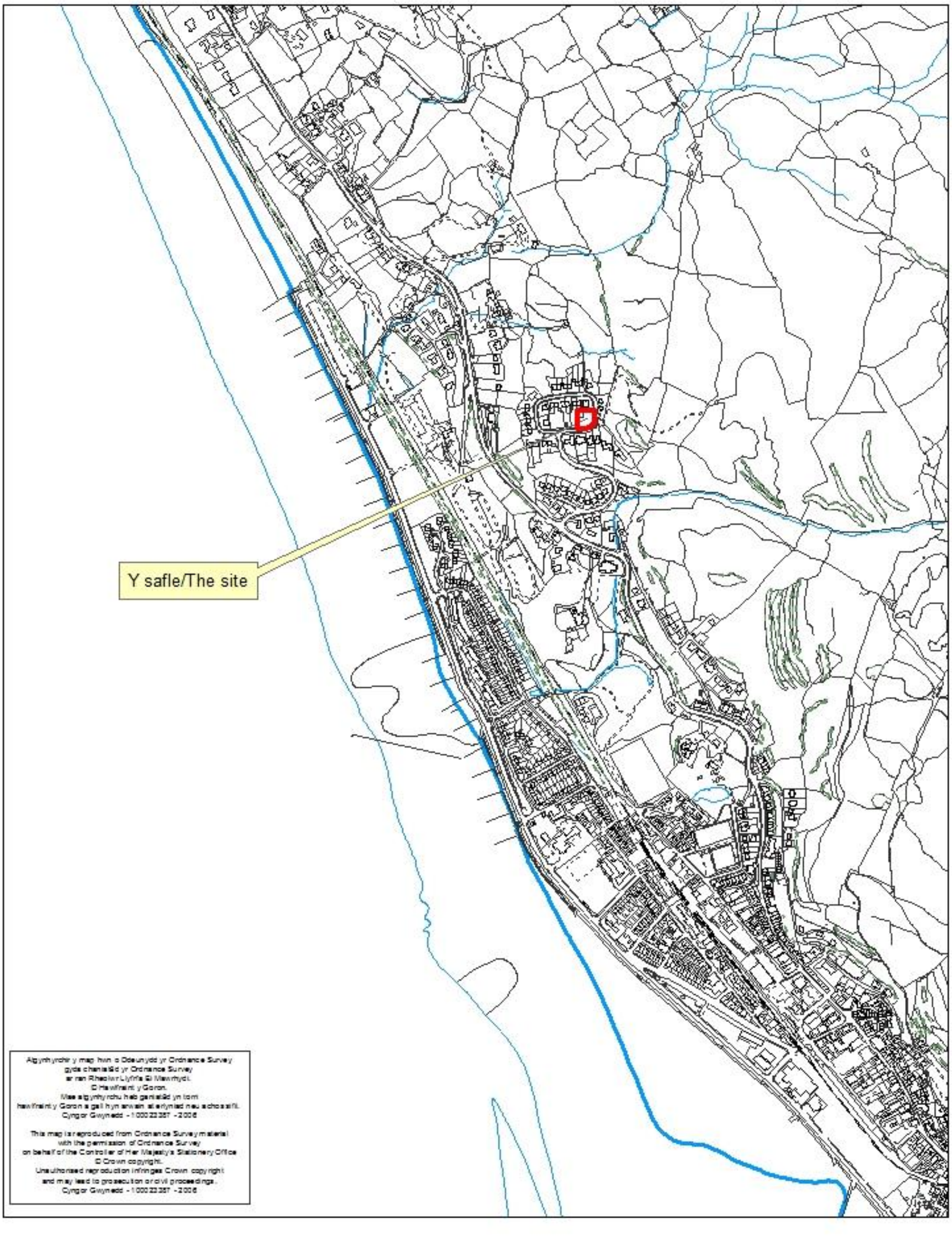
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/05/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0051-00-LL

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



Cais Rhif: C15/0051/00/LL
Dyddiad Cofrestru: 03/03/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Abermaw
Ward: Abermaw

Bwriad: AMRYWIO AMOD RHIF 8 AR GANIATAD CYNLLUNIO CYFEIRNOD C09M/0060/00/LL SYDD YN CYFEIRIO AT GWBLHAU'R FFORDD STAD YNGHYD A GOLEUO
Lleoliad: LLEINIAU 31-32 FFORDD PENTRE MYNACH, ABERMAW, LL42 1EN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU YN DDI-AMOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gydag amrywio amod rhif 8 ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod C09M/0060/00/LL sydd yn cyfeirio at gwblhau'r ffordd stad ynghyd a goleuo'r ffordd ystâd. Mae cynnwys yr amod fel a ganlyn:

'Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbydlon a'r troedffordd a'u goleuo cyn bod preswylwyr yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf'.

1.2 Rhoddwyd yr amod yn wreiddiol ar ganiatâd cynllunio a roddwyd ar y 6 Ionawr 2011 i godi tri annedd preswyl ar wahân ar leiniau oedd yn ffurfio rhan o ystâd o dai annedd. Mae'r rheswm dros osod yr amod yn datgan ei fod er mwyn gwarchod buddiannau'r briffordd. Mae'r cais presennol yn gofyn am ddileu'r angen i ddarparu golau stryd drwy ddiwygio'r rhan hwn o'r amod. Gorwedd y safle oddi fewn ffin ddatblygu Abermaw fel y'i dynodwyd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

1.3 Yn dilyn cofrestru'r cais bu i swyddog archwilio'r safle ar y 23 Ebrill 2015. Wrth ymweld â'r safle gwelwyd fod y gerbydlon â'r palmentydd wedi eu hwynebu'n derfynol gyda tharmac. Ymddengys felly bod y rhan o'r amod cynllunio sy'n ymwneud gydag wynebu'r gerbydlon a'r droedffordd wedi ei gydymffurfio ag ef.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod 3 neu fwy o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad. Cyn cyflwyno'r cais roedd y datblygwr wedi trafod y cais gyda swyddogion o'r Gwasanaethau Trafnidiaeth a Chynllunio.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI 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 mwynderau'r ardal leol.

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.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C98M/0015/00/AM – Cais amlinellol am ddau dy – Caniatau gydag amodau – 16.03.1998

3.2 C07M/0148/00/TC – Cais am dystysgrif cyfreithloni ar gyfer dau annedd – Caniatau 23.01.2008

3.3 C09M/0060/00/LL - Cais llawn ar gyfer codi tri annedd (un tŷ fforddiadwy angen lleol) - Caniatau gydag amodau - 06.01.2011

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref Abermaw:	Gwrthwynebu dileu amod 8 ar y caniatâd tan bydd y gwaith wedi ei wneud i safon derbyniol.
Uned Drafnidiaeth:	Cyflwyno sylwadau - Er mwyn cyfarfod gofynion mabwysiadu yn y Ddeddf Priffyrdd 1980 mae'r Cyngor yn arferol yn gofyn i ffordd gael ei chwblhau i safon dderbyniol, gan gynnwys gosod golau stryd. Serch hynny, nid oes unrhyw ofyn statudol ar ddatblygwr i sicrhau bod ffordd yn cael ei chwblhau i'r safon mabwysiadu. Yn yr achos hwn, mae'r datblygwr wedi datgan na fwriedir darparu golau stryd, ac felly nid oes modd i'r Cyngor fel yr awdurdod Priffyrdd lleol fabwysiadu'r rhan yma o'r ffordd ystâd o ganlyniad. Nid yw hyn yn golygu bod y ffordd yn annerbyniol yn nhermau diogelwch ffyrdd ac nid yw *'Manual for Streets'* yn datgan ei fod yn statudol angenrheidiol i ddarparu golau stryd mewn unrhyw ddatblygiad sydd yn cynnwys darparu ffordd ystâd newydd. Mae ei lled yn cyfarfod â'r safon mabwysiadu ar gyfer ffordd ystâd o'r fath, a bwriedir wynebu'r gerbydlon a'r palmant i orffeniad sydd yn cwrdd â'r safon mabwysiadu ac yn cyd fynd a gweddill yr ystâd. O ganlyniad, ni ystyrir y byddai peidio darparu golau stryd yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch ffyrdd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg, ac fe hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail materion cynllunio perthnasol sy'n ymwneud gyda: • Pryder am effaith diffyg golau stryd ar ddiogelwch ffyrdd; • Pryder ynglŷn ag effaith diffyg golau stryd yn arwain at gynnydd mewn tor-cyfraith a drwg weithredu; • Y dylai'r ffordd stad a goleuo fod wedi ei gwblhau ers 12 Gorffennaf, a bod cyflwr y ffordd stad anorffenedig yn anniogel ac yn beryglus i ddefnyddwyr; • Dim cyfiawnhad dros y cais ac y byddai yn anghyfrifol i'r Cyngor ganiatáu cais a'i bod yn ddyletswydd ar y Cyngor i weithredu i sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r amod; • Nad yw'r Cyngor wedi gwneud unrhyw ymgais i orfodi'r amod. Derbyniwyd hefyd sylwadau nad ydynt yn faterion cynllunio perthnasol: • Fod ymholiadau wedi eu gwneud gyda'r Unedau Trafnidiaeth a Priffyrdd y Cyngor yn flaenorol ynglŷn â darparu golau stryd ar y rhan hon o'r stad, a bod argraff wedi ei roi y byddai golau stryd yn cael eu darparu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.1 Y rheswm dros gynnwys yr amod ar y caniatâd gwreiddiol oedd er diogelu buddiannau'r briffordd. Credir mai'r prif ystyriaethau cynllunio wrth ddelio gyda'r cais presennol yw effaith dileu darparu golau stryd ar ddiogelwch ffyrdd a mwynderau'r gymdogaeth leol.

5.2 O edrych ar y cais cynllunio gwreiddiol am dri ty (C09M/0060/00/LL) nododd yr Uned Drafnidiaeth yn ei ymateb i'r ymgynghoriad statudol nad oedd y tir lle saif y ffordd ystâd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, ac na fyddai'r ffordd felly yn cwrdd â gofynion mabwysiadu. Nid oedd cyfeiriad at ddarparu goleuadau stryd yn yr ymateb hwn. Derbyniwyd cadarnhad gan asiant yr ymgeisydd mewn llythyr dyddiedig 2 Ebrill 2015 nad oedd y tir hwn dan berchnogaeth yr ymgeisydd, ac nad oeddynt wedi medru derbyn caniatâd y cwmni i ddarparu golau stryd ar y safle, ac na fyddent felly yn medru gwneud cais i fabwysiadu'r ffordd. Cafodd y materion hyn eu trafod mewn cyfarfod ar y safle rhwng Swyddogion o'r Uned Drafnidiaeth â'r datblygwr ar y 5 Rhagfyr 2014, a phenderfynwyd gwneud cais i ddiwygio'r amod o ganlyniad i'r cyfarfod hwnnw.

5.3 Wedi edrych ar gofnodion penderfyniad gwreiddiol y Pwyllgor Cynllunio am y tri ty annedd gwelir mai dymuniad y pwyllgor bryd hynny oedd i roi amod 'Grampian' ar y caniatâd. Gall awdurdodau cynllunio ganiatáu datblygiad yn ddarostyngedig i gynnwys amod sydd yn datgan na ddylai datblygiad gychwyn neu ei feddiannu hyd nes bydd unrhyw rwystr i'r datblygiad yn cael ei orchfygu. Dyma yw pwrpas amod 'Grampian'. Gall amod o'r fath gynnwys cario allan gwaith i'r briffordd. Mae angen amod 'Grampian' yn angenrheidiol ble mae angen cario allan gwaith i'r briffordd er mwyn cymhwyso trafnidiaeth a grëir gan ddatblygiad yn ddiogel ac yn effeithlon. Fel a nodir uchod, nid yw'r Uned Trafnidiaeth yn ystyried bod angen darparu golau stryd er mwyn cymhwyso trafnidiaeth o'r datblygiad yn ddiogel ac effeithlon, gan na fyddai cynnwys darpariaeth o'r fath yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd.

5.4 Ni ystyrir bod yr amod a osodwyd yn disgyn o fewn diffiniad o amod ‘Grampian’, ac mae amheuaeth os oedd yr amod yn un a all ei orfodi o gwbl p’run bynnag, oherwydd nad oedd y tir lle saif y ffordd ystâd yn ffurfio rhan o safle’r cais (neu dir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd). Mae Adran 72(1) o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a Cylchlythyr WGC 016/2014 – Defnydd o Amodau Cynllunio i Reolaeth Datblygu – yn ei wneud yn glir mai dim ond mewn achosion ble mae gan ddatblygwr reolaeth dros dir y gellir gosod amodau a fydd yn cwrdd â’r 6 maen prawf a nodir yn y cylchlythyr.

5.5 Mae polisi CH33 o’r CDUG yn datgan y caniateir datblygiad os cydymffurfir gydag anghenion diogelwch ffyrdd. Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth ar y cais yn datgan nad oes unrhyw ofyn statudol i’r datblygwr gwblhau'r ffordd i safon mabwysiadu neu i ddarparu golau stryd, ac mai dymuniad gan y Cyngor ei hun oedd gofyn am ddarpariaeth golau stryd, os am fabwysiadu’r ffordd dan ddeddfwriaeth neillog (y Ddeddf Priffyrdd 1980). Yn bwysicach, cadarnheir na ystyrir y byddai dileu'r angen am ddarpariaeth golau stryd yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch ffyrdd.

5.6 Nodir bod Cyngor Tref Abermaw wedi datgan gwrthwynebiad ynglŷn a diffyg cydymffurfiaeth â’r amod. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw’r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu’r cais. Mae’r archwiliad safle a wnaethpwyd ar y 23 Ebrill 2015 hefyd yn cadarnhau bod gweddill yr amod wedi ei gydymffurfio gyda ef. Erbyn hyn, mae’r gerbydlon â’r palmentydd wedi eu cwblhau gyda wyneb tarmac, ac mae’r Uned Gorfodaeth wedi gweithio yn agos gyda’r datblygwr i sicrhau hynny. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda anghenion polisi CH33 CDUG.

Ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus

5.7 Mae pryderon wedi eu codi am effaith peidio darparu golau stryd ar ddiogelwch defnyddwyr y ffordd a chynnydd mewn achosion o dor cyfraith yn sgil peidio darparu golau stryd. Mae nifer o dai preswyl yn gôr edrych y ffordd sydd yn golygu fod gwyliadwriaeth naturiol (*natural surveillance*) yn bodoli, ac mae’r ystâd yn weddol agored ei natur. Ni ystyrir felly sail wirioneddol i bryderon ynglŷn â chynnydd mewn tor cyfraith neu ddiogelwch personol defnyddwyr y ffordd ystâd.

5.8 Nodir bod ymholiadau wedi eu gwneud gyda gwasanaethau eraill o fewn y Cyngor ar gyfer darparu golau stryd, ond rhaid sylweddoli bod darparu golau stryd yn ddymuniad gan y Cyngor at bwrpas mabwysiadu’r ffordd ystâd dan ddeddfwriaeth priffyrdd yn hytrach na chynllunio. Mae Cylchlythyr WGC 016/2014 - Defnydd o Amodau Cynllunio i Reolaeth Datblygu - yn ei gwneud yn glir na ddylid cynnwys amodau ar ganiatâd cynllunio i reoli neu sicrhau darpariaeth er cydymffurfio â gofynion unrhyw ddeddfwriaeth arall. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B23 CDUG sydd yn ymwneud a diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol.

5.9 Mae pryderon wedi ei nodi yn ogystal ynglŷn â diffyg gorfodaeth o’r amod hwn gan y Gwasanaeth Cynllunio, er y dylid nodi na fu i’r mater gael ei gyfeirio i’r Gwasanaeth Cynllunio tan ddechrau Ionawr eleni. Mae tor-rheolaeth o’r amod yn bodoli ers haf 2014. Fodd bynnag, o ystyried bod cwestiwn sylfaenol yn bodoli ynglŷn ag addasrwydd gosod amod o’r fath i gychwyn, ystyrir bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi gweithredu yn amserol ac mewn ffordd cwbl briodol yn yr achos hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Tra sylweddolir y pryderon sydd wedi cael eu lleisio yn y llythyrau gwrthwynebu ni ystyrir fod y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd yn gorbwyso'r ffaith sylfaenol bod y ffordd stad yn ei ffurf orffenedig yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd, ac na fyddai diffyg darpariaeth golau stryd yn amharu ar fwynderau’r gymdogaeth leol. Nid oes gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i’r cais, ac felly nid oes sail polisi cynllunio i wrthwynebu dileu’r angen i ddarparu golau stryd.

6.2 Yn ychwanegol i hyn, ni ystyrir bod angen cynnwys unrhyw amod neillog ychwaith gan bod y datblygwr bellach wedi cydymffurfio gyda gweddill o ofynion yr amod fel y'i rhoddwyd ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddiamod