Rhif: **2**

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDDIAD PWYLLGOR CYNLLUNIO:	7 Medi, 2015.
DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y CAIS:	Cais Rhif C13/0611/18/AM. Datblygiad preswyl o 17 o dai (yn cynnwys 2 uned fforddiadwy) ynghyd a mynedfa newydd.
ADRODDIAD GAN:	Uwch Reolwr, Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd (Dros Dro)
ARGYMHELLIAD:	Derbyn yr argymhelliad sef dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 parthed darparu elfen o dai fforddiadwy

1. PWRPAS

1.1 Adroddwyd y cais cnoi cil i'r Pwyllgor Cynllunio ar 27.07.15 gydag argymhelliad y swyddogion i ganiatáu'r bwriad gan fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth oedd yn ymateb i bryderon y Pwyllgor Cynllunio ar sail gor-ddatblygu a diffyg darpariaeth llecyn chwarae yn dilyn cyflwyno'r cais cynllunio gwreiddiol i Bwyllgor yn ôl ym Mawrth, 2015.

1.2 Fodd bynnag, penderfynodd y Pwyllgor i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cadarnhau bod y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei dderbyn a'i asesu'n briodol gan yr Uned Polisi ar y Cyd. Cadarnheir fod Datganiad wedi ei dderbyn a'i asesu'n briodol gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a bod hyn wedi ei gynnwys fel rhan o'r adroddiad a gyflwynwyd yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar 02.03.15.

2. DISGRIFIAD a CHEFNDIR

2.1 Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi 17 o dai deulawr gan gynnwys 2 dy fforddiadwy ar safle sydd i'r de-orllewin o Ddeiniolen/Clwt y Bont ar lecyn o dir llwyd sydd wedi ei gynnwys oddi fewn i ffin datblygu'r pentref. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys creu agoriad cerbydol i'r ffordd sirol dosbarth III gyfochrog.Yn flaenorol roedd ffatri International Safety Components wedi ei leoli ar y safle ond erbyn hyn mae'r safle wedi ei glirio o adeiladwaith y cyn-ffatri cynhyrchu nwyddau dringo. Yn bresennol, defnyddir rhan blaen o'r safle ar gyfer man parcio anffurfiol.

2.2 Caniatawyd cais blaenorol am 17 o dai (gan gynnwys 2 dy fforddiadwy) yng Ngorffennaf, 2010 gyda chytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau fod 2 dy allan o'r 17 yn dai fforddiadwy. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd cais materion a gadwyd yn ôl o fewn y cyfnod statudol ac mae'r caniatâd bellach wedi rhedeg allan.

2.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar 02.03.15 gydag argymhelliad y swyddogion i ddirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 yn ymwneud gyda thai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac

amodau perthnasol. Argymhellwyd i ganiatáu gydag amodau perthnasol ac yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer tai fforddiadwy gan yr ystyriwyd y cais ar sail y dystiolaeth yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Amgaeir copi o'r adroddiad a'r cynlluniau a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 02.03.15 yn **Atodiad 1** ac mae'r rhain yn egluro cefndir y cais ymhellach.

2.4 Er mwyn ymateb i'r pryderon a amlygwyd gan y Pwyllgor ynglŷn â gor-ddatblygu a darparu llecyn chwarae cyflwynir y wybodaeth ychwanegol o dan y penawdau canlynol:-

- **Gor-ddatblygu** – nid oes cynnydd yn y nifer o dai a fwriedir yn y cais diweddaraf hwn o'i gymharu a'r cais a ganiatawyd yn flaenorol yn 2010. Mae Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, yn unol a gofynion Llywodraeth Cymru, wedi argymell dwysedd o 30 uned breswyl i bob hectar ar safleoedd sy'n hygyrch ac sydd wedi eu dynodi ar gyfer datblygiadau preswyl yn y Cynllun Unedol. Mae'r dwysedd yma o 30 uned breswyl i bob hectar hefyd yn berthnasol i safleoedd eraill sydd wedi eu lleoli y tu fewn i ffiniau datblygu ond sydd heb cael eu dynodi'n benodol ar gyfer tai – fel safle'r cais yma yn Rhiw Goch. Mewn perthynas a'r cais hwn dwysedd y datblygiad dan sylw yw 24 uned yr hectar sydd yn is na'r hyn a ddisgwylir ar safleoedd dynodedig. I'r perwyl hyn, felly, credir y byddai'n anodd iawn cyfiawnhau fod y datblygiad yn gyfystyr a gor-ddatblygiad o'r safle ac, yn wir, gelli'r dadlau ei fod yn tan - gyflawni'r dwysedd uchod o 30 uned yr hectar.

- **Darparu llecyn chwarae -** roedd gan yr Aelod Lleol bryder ynglŷn â diffyg palmant ar hyd y ffordd gyfagos i gaeau chwarae plant sydd wedi eu lleoli yn Neiniolen a Chlwt y Bont a buasai'n beryglus i blant gerdded ar hyd y ffordd i'w cyrraedd. Er mwyn ymateb i'r pryder hwn mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r cynllun safle drwy leoli man chwarae plant yng nghornel gogledd-dwyreiniol safle'r cais - bydd lleoli'r llecyn chwarae yma yn creu man diogel i'r plant ac yn lleihau'r posibilrwydd o wrthdrawiad gyda cherbydau. Maint arwynebedd y man chwarae yw oddeutu 249m2 gyda mynedfa iddo yn uniongyrchol o'r stad ei hun. Nid oes manylion wedi eu cyflwyno gyda'r cais amlinellol yma ynglŷn â phwy fydd yn gyfrifol am gario gwaith cynnal a chadw ar y llecyn chwarae hwn ynghyd ac os yw'n golygu gosod offer chwarae arno ond gellir cadarnhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol pe caniateir y cais.

2.5 Yn ystod y drafodaeth ar y cais mynegodd y Pwyllgor bryder hefyd ynglŷn â pha mor fforddiadwy yw'r tai sy'n destun y cais hwn ar gyfer y boblogaeth leol. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno amcan gwerth marchnad/gwerthiant y tai sydd yn y cais hwn fel a ganlyn:-

3 tŷ 2 llofft am £106,000 (gydag un ohonynt yn dy fforddiadwy gyda gostyngiad pris o 20%), 6 tŷ 3 llofft gyda modurdy am £130,000 (gydag un ohonynt yn dy fforddiadwy gyda gostyngiad o 20%), 2 dy 3 llofft gyda modurdy am £149,000 a 6 tŷ 3 llofft a modurdy am £168,000.

2.6 Ystyrir fod y prisiau hyn yn brisiau 'fforddiadwy' o'u cymharu a ffigyrau prisiau tai ar gyfartaledd yn Neiniolen/Clwt y Bont a chan gymryd i ystyriaeth lleoliad y safle ynghyd a dyluniad a maint y tai arfaethedig credir eu bod hefyd yn gyfystyr a chodi unedau fforddiadwy ar gyfer diwallu'r angen lleol cyffredinol am dai yn nalgylch Caernarfon.

3 CYD-DESTUN POLISI

Canllawiau Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7, Gorffennaf, 2014) a Nodyn Cyngor Technegol (NCT).

3.1 Cyn dod i benderfyniad ar y cais hwn bydd angen rhoi ystyriaeth i Bolisi Cynllunio Cenedlaethol sydd yn ystyriaeth gynllunio faterol wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Mae'n darparu fframwaith polisi ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol er mwyn iddynt baratoi cynlluniau datblygu effeithiol ac fe fydd gweinidogion Cymru a'r Arolygwyr Cynllunio yn ystyried y rhain wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio sy'n cael eu galw i mewn a hefyd ar apêl.

3.2 Mae Pennod 3 ar 'Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi' yn datgan dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu cymeradwy oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Yn yr achos yma ni chredir fod ystyriaethau perthnasol sy'n nodi fel arall a bod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau'r cynllun datblygu lleol ynghyd a chyngor cenedlaethol perthnasol. Pe caniateir y cais hwn byddai cynnwys amodau perthnasol, ynghyd a chwblhau cytundeb cyfreithiol yn ymwneud gyda darparu elfen o dai fforddiadwy yn sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol ar lefel lleol a lefel cenedlaethol.

3.3 Mae Pennod 8 ar 'Trafnidiaeth' yn datgan wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio dylid ystyried effeithiau'r bwriad ar y galw am deithio, lefel a natur y drafnidiaeth gyhoeddus a'r gallu i gyrraedd y safle drwy amrywiaeth gwahanol o ddulliau o deithio. Mae'n datgan hefyd yr angen i ystyried effaith seilwaith drafnidiaeth a'r traffig sy'n cael ei greu ar yr amgylchedd ac effaith ar ddiogelwch a hwylustod defnyddwyr eraill y rhwydwaith drafnidiaeth.

3.4 Mae Pennod 9 ar 'Tai' yn datgan fod yr angen am dai fforddiadwy yn y gymuned yn ystyriaeth gynllunio perthnasol a dylai datblygiadau preswyl newydd gael eu hintegreiddio â'r patrwm presennol o aneddiadau a ddylent gysylltu'n dda a hwy.

3.5 Mae Pennod 13 ar 'Cyfyngu ar Risgiau Amgylcheddol a Llygredd a'u Rheoli' yn datgan bod gan y system gynllunio rôl bwysig i'w chwarae yn atal neu liniaru effeithiau andwyol unrhyw risgiau amgylcheddol wrth ddefnyddio tir, heddiw ac yn y dyfodol. Wrth ddelio a cheisiadau cynllunio dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried materion sy'n ymwneud â pherygl llifogydd, tir halogedig, ansawdd dwr a llygredd sŵn a golau fel materion sy'n berthnasol i gynllunio. I'r perwyl hyn gelli'r caniatáu'r cais yma drwy gynnwys amodau perthnasol sy'n ymwneud ac atal llifogydd a phroblemau dwr wyneb ynghyd a'r angen i asesu risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer datblygiad preswyl arno.

3.6 Mae NCT 2 ar 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy' yn datgan fod cynllunio defnydd tir yn un ffordd o fynd ati i ddarparu tai fforddiadwy.

3.7 Mae NCT 12 ar 'Dylunio' yn datgan y bydd hi'n ofynnol i gyfiawnhau ceisiadau drwy gyflwyno datganiadau mynediad a dylunio er mwyn egluro'r egwyddorion a'r cysyniadau dylunio a gymhwyswyd i'r datblygiadau neu'r gwaith gan gyfeirio at fanylion sy'n ymwneud a chymeriad, symudiadau, cynaladwyedd amgylcheddol, diogelwch cymunedol a mynediad.

3.8 Mae NCT 15 ar ‘Datblygu a Pherygl Llifogydd’ yn datgan bydd rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod cyfiawnhad i ddatblygiadau a bod canlyniadau posib llifogydd yn dderbyniol i’w rheoli yn bresennol ac i’r dyfodol.

3.9 Mae NCT 18 ar ‘Trafnidiaeth’ yn ymdrin â materion sydd yn ymwneud ag integreiddio trafnidiaeth a chynllunio defnydd tir drwy, er enghraifft, hyrwyddo patrymau anheddu sy’n effeithlon o ran adnoddau a theithio, sicrhau parcio da, sicrhau y lleolir datblygiadau newydd ble mae mynediad da neu le y bydd mynediad da ar drafnidiaeth gyhoeddus ac ar feic ynghyd ac annog gwaith cynllunio strydoedd o safon uchel.

3.10 Mae NCT 20 ar ‘Cynllunio a’r Iaith Gymraeg’ yn esbonio sut y dylid cymryd yr iaith Gymraeg i ystyriaeth wrth baratoi cynlluniau datblygu ac wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio lle gall anghenion a buddiannau’r iaith Gymraeg fod yn ystyriaeth berthnasol.

3.11 Yng nghyd-destun y polisïau a’r cyngor cynllunio cenedlaethol credir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion a nod y dogfennau hyn o ystyried y wybodaeth a’r dystiolaeth sydd wedi cael ei gyflwyno i gefnogi’r cais cynllunio.

<u>Polisïau Cynllunio Lleol</u>

<u>Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA)</u>

3.12 Mae nifer helaeth o bolisïau’r CDUG ynghyd a’r cyngor a gynhwysir yn y CCA yn berthnasol i’r bwriad yma ac mae’r rhain eisoes wedi eu crybwyll yn adroddiad Pwyllgor 02.03.15. Er hyn, credir fod y polisïau isod yn bolisïau sydd yn gosod y cefndir cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle hwn.

3.13 Mae Polisi A1 o GDUG yn cyfeirio at asesiadau amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill. Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar sail perygl o lifogydd oddi fewn ac o amgylch y safle ac o ystyried fod y safle ei hun wedi ei leoli oddi fewn i Parth A yn Nodyn Cyngor Technegol 15. O ganlyniad i’r gwrthwynebiad yma cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd ac o ystyried adendwm yr asesiad mae CNC erbyn hyn wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau addas er mwyn sicrhau gelli’r ymgymryd â’r datblygiad yn ddiogel heb waethygu’r sefyllfa bresennol. Yn ychwanegol i bryderon CNC mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd hefyd wedi ymateb i’r cais drwy ddatgan fod posibilrwydd fod y safle wedi ei halogi o ystyried ei ddefnydd diwydiannol blaenorol. I’r perwyl hyn bydd angen ymgymryd gydag archwiliad desg er mwyn asesu’r risg llygredd dichonol ar y safle a gelli’r sicrhau'r gofyniad hwn drwy gynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais.

3.14 Mae Polisi A2 o GDUG yn cyfeirio at warchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau. I’r perwyl uchod cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda’r cais ac mewn ymateb i’w gynnwys daeth yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i’r canlyniadau na fydd graddfa’r datblygiad yn debygol o achosi twf sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio’n andwyol ar yr iaith Gymraeg, bydd angen sicrhau bod canran o’r tai yn dai fforddiadwy, fod y tai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i’r boblogaeth leol ac, felly, yn fuddiol i’r iaith Gymraeg ac ni ystyrir bydd y datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr ysgol gynradd leol. Ystyrir hefyd o fewn y cyd-destun uchod fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y cyngor a gynhwysir yn CCA: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2009).

3.15 Mae Polisi B10 o GDUG yn datgan dylid diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd. Mae rhan ddeheuol y safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd fel y'i cynhwysir yn CDUG ac yn yr achos arbennig hwn a gan gymryd i ystyriaeth fod cymeriad weddol drefol gerllaw sy'n cynnwys anheddau ac adeiladwaith diwydiannol ynghyd a chyflwr blêr y safle'n bresennol ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar integredd y dirwedd na'r tirlun sydd o amgylch safle'r cais. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y cyngor a gynhwysir yn CCA: Cymeriad y Dirwedd (2009).

3.16 Mae Polisi B23 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. O ystyried gosodiad arfaethedig y tai ar y safle mewn perthynas â lleoliad anheddau cyfagos credir na fyddai unrhyw effaith arwyddocaol ar fwynderau preswyl nac ar fwynderau cyffredinol ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch.

3.17 Mae Polisi C1 o GDUG yn bolisi penodol sy'n cefnogi ceisiadau i ddatblygiadau newydd oddi fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig. Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen/Clwt y Bont fel y'i cynhwysir yn CDUG ac mae'r egwyddor o ddatblygu tai arno eisoes wedi ei dderbyn gan y Pwyllgor Cynllunio yn ôl yn 2010 pan ganiatawyd cais blaenorol am 17 o dai (a 2 ohonynt yn dai fforddiadwy).

3.18 Mae Polisi C3 o GDUG yn datgan cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled fod y bwriad yn cyd-fynd a holl bolisïau perthnasol eraill CDUG.

3.19 Mae Polisi CH4 o GDUG yn datgan, mewn egwyddor, caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â nifer o feini prawf yn ymwneud a chyflenwad/math o dai fforddiadwy. Yn yr achos hwn bwriedir cynnig 2 dy fforddiadwy ac mae'r ffigwr yma yn adlewyrchiad o'r hyn a ganiatawyd yn y cais blaenorol gan y Pwyllgor Cynllunio yn 2010. Bryd hynny, derbyniodd y Pwyllgor Cynllunio cyfiawnhad yr ymgeisydd i leihau'r nifer o dai fforddiadwy o 4 i 2 ar sail hyfywdra datblygu'r safle ac nid yw'r sefyllfa yma wedi newid ers 2010. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir yn CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

3.20 Yn ystod y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mawrth eleni bu i'r Aelodau gwestiynu'r angen am fwy o dai yn Neiniolen er gwaethaf i'r safle gael ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu. Mewn ymateb i'r pryder hwn mae'n hanfodol cyfeirio at anghenion tai yn nalgylch dibyniaeth Caernarfon ac sy'n cynnwys Deiniolen a Clwt y Bont. Mae ystadegau (a nodwyd yn adroddiad yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ac Amgylchedd i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 02.03.15) yn dangos yn glir bod diffyg o 227 uned breswyl yn nalgylch dibyniaeth Caernarfon yn ystod oes y Cynllun ac, felly, o'r safbwynt yma mae'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail ei fod yn cyfrannu tuag at gyrraedd y diffyg hwn. Er mwyn atgoffa'r Aelodau mae'r Cynllun Datblygu Unedol yn nodi anghenion tai yn ystod oes y Cynllun (2001-2016) gyda ffigwr o 1,384 uned yn ardal dalgylch dibyniaeth Caernarfon. O'r ffigwr yma mae 236 uned yn ymrwymiadau a 529 uned ar safleoedd a ddaw ar hap sy'n gwneud cyfanswm o 765 uned sydd ei angen yn nalgylch Caernarfon. Fodd bynnag, mae 538 uned eisoes wedi eu cwblhau ac o ganlyniad i'r ffigyrau cyfredol yma dengys bod diffyg o 227 uned dal i barhau yn nalgylch dibyniaeth Caernarfon.

3.21 Mae Polisi B29, B30 a B32 yn ymwneud a datblygiadau ar diroedd dan fygythiad llifogydd, safleoedd wedi eu llygru ac ychwanegu at ddŵr wyneb. Cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad gelli'r rheoli'r risg llifogydd a dŵr wyneb ar y safle ac o'i gwmpas yn effeithiol. Pe caniateir y cais dylid cynnwys amodau perthnasol sy'n ymateb i'r posibilrwydd bod y tir wedi ei halogi o ystyried ei ddefnydd diwydiannol blaenorol.

3.22 Mae Polisi CH33 a CH26 o GDUG yn ymwneud â diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio preifat. Mae'r Uned Drafnidiaeth o'r farn bod gosodiad y tai a'r droedffordd ynghyd a'r lleiniau gweld a'r mannau parcio yn dderbyniol ar sail gofynion statudol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais.

3.23 Mae Polisi CH43 o GDUG yn ymwneud â darparu llecynnau agored o werth adloniadol mewn datblygiadau o 10 tŷ neu fwy. Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio gan yr ymgeisydd er mwyn nid yn unig cydymffurfio a gofynion y polisi hwn ond hefyd i ymateb i bryderon yr aelod lleol ac i'r perwyl hyn credir bod y bwriad bellach yn ymateb i'r pryderon a amlinellwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mawrth eleni a'i fod erbyn hyn yn dderbyniol ar sail y polisi a'r cyngor a gynhwysir yn CCA: Datblygiadau Tai a llecynnau Agored o Werth Adloniadol (2009).

3.24 Yng nghyd destun yr asesiad uchod credir fod y bwriad dan sylw yn dderbyniol ar sail y dystiolaeth berthnasol sydd yn ffurfio rhan o'r adroddiad hwn a bod y cais, o gynnwys amodau cynllunio perthnasol a sicrhau fod Cytundeb 106 yn ei le ar gyfer sicrhau fod 2 o'r tai yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol, yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol.

3.25 Dylai fod gan y Pwyllgor Cynllunio rhesymau a thystiolaeth gadarn dros wrthdroi argymhelliad y swyddogion ar ddatblygiadau sydd, ar sail y dystiolaeth sydd o'u blaenau, yn cyd-fynd â'r cynllun datblygu a chyngor a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Yn yr achos arbennig hwn credir nad oes tystiolaeth na rhesymau digonol i wrthdroi argymhelliad y swyddogion gan fod y wybodaeth a'r dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cadarnhau yn ddiamheuaeth fod y bwriad yn unol gyda'r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol.

4. <u>RISGIAU I'R CYNGOR O WRTHOD Y CAIS</u>

4.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai gwrthod y cais yn tanseilio polisïau ar lefel cenedlaethol a lleol o safbwynt bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen/Clwt y Bont fel y'i cynhwysir yn CDUG, bod y safle yn safle gelli'r ei ddiffinio fel safle a ddefnyddiwyd o'r blaen ynghyd a'r ffaith bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd preswyl (17 uned breswyl) eisoes wedi ei dderbyn gan y Pwyllgor Cynllunio yn 2010 ac nid yw cyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol wedi newid ers y cyfnod hwn.

4.2 Byddai gwrthod y cais yn creu anghysondeb o ran penderfyniadau blaenorol ar geisiadau o ran defnyddio safleoedd (sy'n cynnwys y safle arbennig hwn) wedi eu lleoli oddi fewn i ffiniau datblygu ac sy'n addas ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mae safleoedd sydd wedi eu lleoli oddi fewn i ffiniau datblygu ond sydd heb gael eu dynodi'n benodol ar gyfer datblygiadau preswyl yn chwarae rhan bwysig yn strategaeth y Cyngor ar gyfer cyfarfod a'r angen am 1,384 o dai ychwanegol yn nalgylch Caernarfon yn ystod cyfnod y Cynllun Unedol (2001-2016). Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae diffyg o 227 o dai yn nalgylch dibyniaeth Caernarfon a buasai caniatáu'r cais hwn yn cyfrannu tuag at gyrraedd y ffigwr hwn.

4.3 Mae’r risg o wrthod y cais heb dystiolaeth gadarn yn golygu’r risg bod apêl yn cael ei chyflwyno i’r Arolygiaeth Gynllunio gyda’r tebygolrwydd fod yr apêl yn cael ei chaniatáu. Buasai hyn hefyd yn creu risg o gostau ariannol yn erbyn y Cyngor am wrthod y cais heb dystiolaeth gadarn.

4.4 Credir fod yr wybodaeth a’r dystiolaeth a gynhwysir yn yr adroddiad hwn sydd yn ychwanegu at y wybodaeth a gyflwynwyd i’r Pwyllgor ar yr 2il o Fawrth 2015 yn ymateb yn gyflawn i’r pryderon hynny a amlinellir ym mharagraff 2.3 uchod. Credir nad oes tystiolaeth i gyfiawnhau gwrthod y cais ar sail gor-ddatblygiad na diffyg darpariaeth ar gyfer llecyn agored adloniadol i blant y stad. Mae’r dystiolaeth ddiweddaraf a gyflwynwyd gyda’r cais yn profi ymhellach fod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau’r CDUG a pholisïau a chanllawiau cenedlaethol perthnasol ac fe all yr ymgeisydd ddefnyddio’r dystiolaeth yma i gefnogi ei achos yn erbyn y Cyngor mewn sefyllfa apêl. Byddai modd hefyd i’r ymgeisydd ddefnyddio’r dystiolaeth i geisio hawlio costau yn erbyn y Cyngor fel rhan o’r broses apêl.

5. OPSIYNAU I’R PWYLLGOR

5.1 Os mai bwriad y Pwyllgor Cynllunio yw gwrthod y cais, mae’r opsiynau sy’n agored i’r Pwyllgor wrth benderfynu’r cais yn cynnwys yr isod, lle mae lefel y risg i’r Cyngor hefyd yn cael ei amlygu gan ddechrau gyda’r opsiwn sydd gyda’r risg mwyaf:-

1. Gwrthod y cais ar sail gor-ddatblygiad o’r safle yn nhermau dwysedd adeiladu. Byddai gwrthod y cais am 17 o dai ar y safle hwn (sy’n gyfystyr a dwysedd adeiladu o 24 tŷ yr hectar mewn cymhariaeth a’r dwysedd o 30 uned yr hectar sy’n cael ei awgrymu gan y Cynllun Datblygu Unedol ac yn genedlaethol) ar sail gor-ddatblygu yn rheswm gwrthod fyddai’n anodd iawn i’w gyfiawnhau yn enwedig o ystyried fod y safle wedi ei leoli tu mewn i’r ffin datblygu, ar dir a ddatblygwyd o’r blaen, ac sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio yn 2010 am 17 o dai. Byddai gwrthod am y rheswm yma yn creu risg sylweddol i’r Cyngor ac yn creu risg sylweddol a gwirioneddol o gostau yn erbyn y Cyngor pe bai’r cais yn mynd i apêl.

2. Gwrthod y cais ar sail gor-ddatblygiad a fyddai’n cael effaith ar fwynderau cyffredinol yr ardal. Mewn ymateb i’r rheswm gwrthod yma credir na fyddai’r bwriad fel y’i cyflwynwyd am 17 o dai yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol (gan gynnwys mwynderau preswyl ynghyd a mwynderau gweledol) gan gymryd i ystyriaeth lleoliad a gosodiad y tai a’u dwysedd mewn perthynas â’r adeiladwaith cyfagos ynghyd a chymryd i ystyriaeth defnydd diwydiannol blaenorol y safle a’i gyflwr blêr presennol. Buasai yna dal risg gwirioneddol o gostau yn erbyn y Cyngor pe bai’r cais yn mynd i apêl.

5.2 Rhaid sylweddoli felly fod yna risgiau sylweddol yn gysylltiedig â gwrthod y cais gyda’r rhain yn cynnwys risgiau ariannol i’r Cyngor. Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi’r risgiau uchod, a gan fod y dystiolaeth yn dangos fod y cais yn cydymffurfio gyda pholisiau’r Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal â pholisïau cenedlaethol, yr argymhelliad yw:

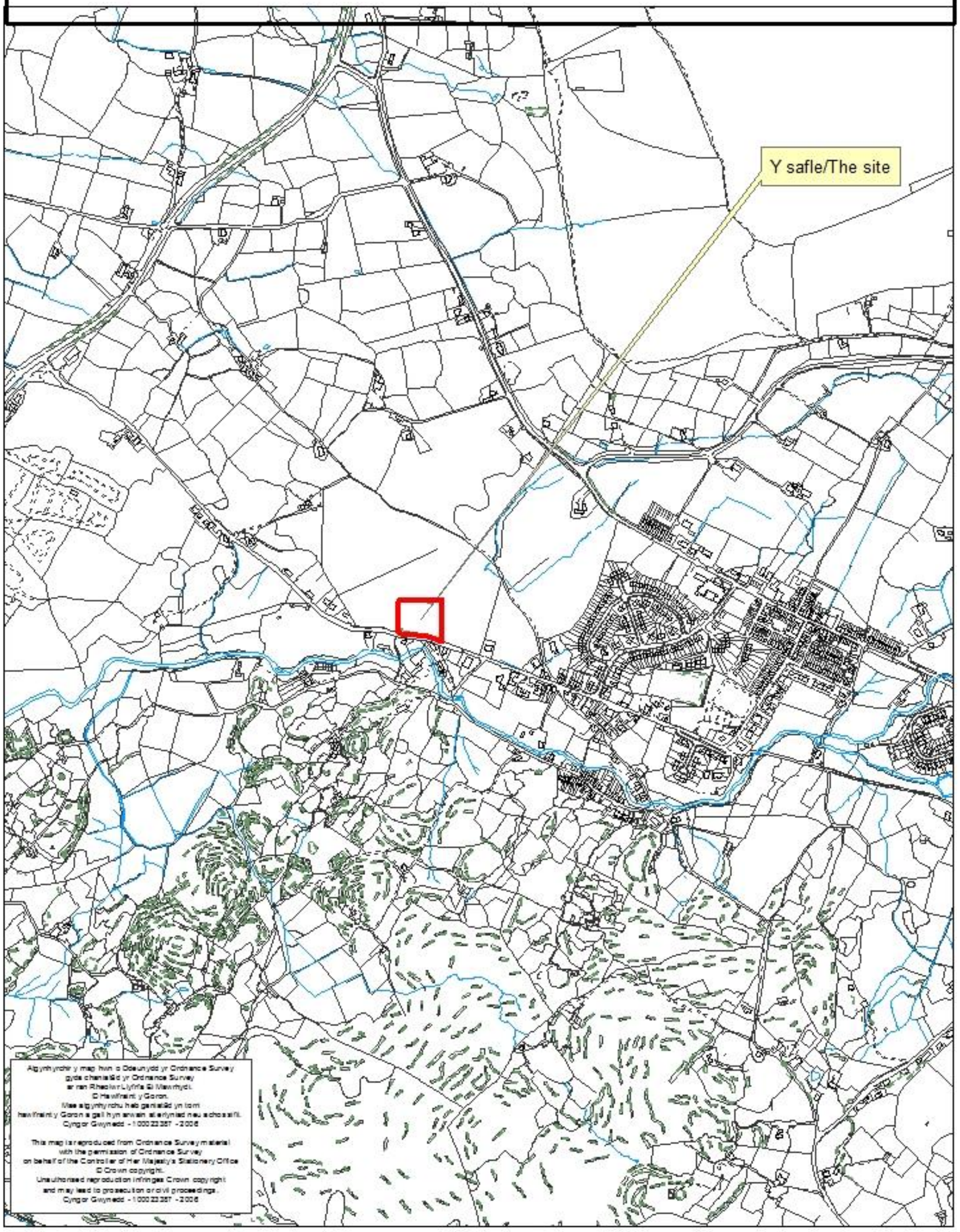
5.3 Dirprwyo’r hawl i ganiatáu’r cais yn unol â’r argymhelliad yn yr adroddiad (Atodiad 1) ac yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb o dan Adran 106 ar gyfer sicrhau fod 2 o’r tai yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau cynllunio yn ymwneud â:

1. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn cyfnod penodedig ynghyd ac amser dechrau'r datblygiad.
2. Llechi naturiol.
3. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru.
4. Amod archwilio desg i asesu risg llygredd (ac unrhyw waith fydd lliniaru cysylltiedig)
5. Amodau priffyrdd.
6. Amodau Dwr Cymru.
7. Tynnu hawliau a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy.
8. Amod yn ymwneud a chytuno gwaith cynnal a chadw'r llecyn chwarae i'r dyfodol ynghyd a darparu offer chwarae.

ATODIAD 1

Rhif y Cais / Application Number : C13/0611/18/AM

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



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

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

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

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi 17 o dai deulawr gan gynnwys 2 dy fforddiadwy ar safle sydd i'r de-orllewin o Ddeiniolen ar lecyn o dir sydd wedi ei gynnwys oddi fewn i ffin datblygu'r pentref.

1.2 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys creu agoriad cerbydol i'r ffordd sirol gyfochrog sy'n ffordd dosbarth III sy'n gwasanaethu Deiniolen a Chlwt y Bont. Mae gan y safle led o 94m a dyfnder o 76m ac arwynebedd o 0.69 hectar. Mae'r safle eisoes wedi cael ei glirio o adeiladwaith y cyn-ffatri cynhyrchu nwyddau dringo ("International Safety Components"). Ar hyn o bryd defnyddir rhan blaen y safle fel man parcio anffurfiol.

1.3 Er mai cais amlinellol yw hwn mae manylion wedi eu cyflwyno parthed maint y tai a fwriedir eu codi yma – byddai ganddynt arwynebedd llawr oddeutu 133m2 gyda uchder o 5.2m i'r bondo ac oddeutu 7.8m i'r crib. Cyflwynwyd hefyd fras gynlluniau o edrychiadau'r tai sydd o ddyluniad syml sy'n gyffelyb ac anheddau cyfagos gyda thoeau llechi naturiol, waliau o rendr plastr garw a ffenestri/drysau PVC-u.

1.4 Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 ar "Dylunio", (2009) cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediadgyda'r cais. Yn ogystal, ac yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol i gefnogi'r cais. Cyflwynwyd hefyd asesiad canlyniadau llifogydd ar ol derbyn ymateb cyntaf Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) gan fod y safle oddi fewn Parth A yn ol map cyngor datblygu y cyfeirir ato yn NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd", (Gorffennaf, 2004). Yn ychwanegol i'r asesiad hwn cyflwynwyd adendwm cysylltiedig sydd yn ymateb i bryderon CNC parthed peryglon llifogydd oddi fewn i'r safle ac yn nalgylch y safle ei hun.

1.5 Caniatawyd cais blaenorol am 17 o dai ar y safle (gan gynnwys 2 dy fforddiadwy) yng Ngorffennaf, 2010 gyda chytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau fod 2 dy allan o'r 17 yn dai fforddiadwy. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd cais materion a gadwyd yn ôl o fewn y cyfnod statudol.

2. 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 A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

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

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

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

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

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU
Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDWR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH29 - GWARCHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR
Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH43 – DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD.
Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Canllawiau Cynllunio Atodol:-

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

Canllawiau Dylunio Gwynedd, (Ebrill, 2003).

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

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

NCT2 ar "Cynllunio a Thai Fforddiadwy",(2006).
NCT12 ar "Dylunio", (2009).
NCT 16 ar "Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored", (2009).
NCT 18 ar "Trafnidiaeth", (2007).
NCT 20 ar "Cynllunio a'r Iaith Gymraeg", (2000).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Drafnidiaeth:	Amodau perthnasol.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC):	Gwrthwynebu yn wreiddiol gan fod y safle wedi ei leoli mewn Parth A ac fod problemau llifogydd yn bodoli yn yr ardal. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad yma cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd ond roedd gan CNC dal bryderon ynglyn ac oblygiadau'r datblygiad ar lifogydd oddi fewn i'r safle ei hun ac o'i amgylch. I'r perwyl hyn cyflwynwyd adendwm i'r asesiad gwreiddiol ac mae'r wybodaeth ychwanegol hyn yn gwrthdystio gellir rheoli risg o lifogydd drwy gynnwys amodau priodol pe caniateir y cais. Cynigwyd sylwadau hefyd parthed ystlumod a thir wedi ei halogi a gwaredu gwastraff o'r safle mewn modd diogel.
Dŵr Cymru:	Amodau safonol parthed arllwysiad dwr aflan a dŵr hwyneb o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Amod archwiliad desg er mwyn asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle.

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

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

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

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

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

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl eisoes wedi ei dderbyn drwy ganiatáu y cais blaenorol yng Ngorffennaf, 2010. Yn ychwanegol i hyn mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i dangosir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Y polisïau perthnasol yma ynglŷn â chaniatáu'r egwyddor o ddatblygu'r safle yw Polisi C1, C3 a CH4 o GDUG. Mae Polisi C1 yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf datblygiedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae Polisi C3 yn caniatáu cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ail-ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffiniau datblygu cyn belled fod y bwriad yn cyd-fynd a holl bolisïau perthnasol eraill y Cynllun.

5.2 Mae CDUG yn nodi anghenion tai yn ystod oes y Cynllun ei hun (2001-2016) gyda'r ffigwr o 1,384 uned yn ardal dalgylch dibyniaeth Caernarfon (y tu allan i'r Parc Cenedlaethol). O'r ffigwr yma mae 236 uned yn ymrwymiadau (h.y. safleoedd a chaniatad arnynt ond gwaith heb ddechrau) a 529 uned ar safleoedd a ddaw ar hap sy'n gwneud cyfanswm o 765 uned sydd ei angen yn nalgylch Caernarfon. Fodd

bynnag, mae 538 uned eisoes wedi eu cwblhau ar safleoedd heb eu dynodi ac o ganlyniad i'r ffigyrau hyn gweler fod diffyg o 227 uned dal i barhau yn nalgylch Caernarfon. ac, felly, o'r safbwynt yma, credir fod y bwriad cyfredol hwn o adeiladu 17 o dai ar y safle arbennig hwn yn Neiniolen yn dderbyniol o safbwynt angen.

5.3 Dywed Polisi CH4, mewn egwyddor, caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio a nifer o feini prawf yn ymwneud a chyflenwad/math o dai fforddiadwy. Yn yr achos hwn bwriedir darparu 2 dy fforddiadwy allan o'r cyfanswm o 17 tŷ ac mae hyn yn adlewyrchu'r hyn a ganiatawyd o dan y cais blaenorol yng Ngorffennaf, 2010. Yn y cais gwreiddiol roedd yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau lleihau y nifer o dai fforddiadwy o 4 i 2 ar sail costau isadeiledd sylweddol (tystiolaeth ariannol wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd drwy gyfeirio at waith clirio, dadlygru'r safle a gwaith i'r geuffos sy'n croesi'r safle) a chytunodd y Pwyllgor Cynllunio i leihau'r nifer o dai fforddiadwy o 4 i 2. O safbwynt amcanion a nôd y polisiau uchod credir fod y bwriad o ddatblygu'r safle ar gyfer tai yn dderbyniol mewn egwyddor.

5.4 Er mwyn diweddaru'r sefyllfa hyfywdra'r datblygiad ers pryd y cyflwynwyd y cais gwreiddiol yn 2005 mae'r ymgeisydd wedi diweddaru'r tystiolaeth ariannol hyn drwy ddatgan fod y costau a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol wedi codi'n sylweddol erbyn heddiw ac fod y costau hyn yn ymwneud a :-

- (i) gofynion diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ar sail lleihau'r perygl o lifogydd oddi fewn y safle ac o amgylch y safle ei hun.
- (ii) costau llog ar y safle wedi cynyddu.
- (iii) ffioedd proffesiynol wedi cynyddu oherwydd gofynion CNC.
- (iv) gwaith dymchwel er mwyn asesu cyflwr y safle.

5.5 Mae Polisi CH4 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn CCA: Tai Fforddiadwy yn datgan bydd cyfran o dai fforddiadwy yn amrywio o safle i safle ac fod yno amgylchiadau eithriadol pam na fydd angen efallai i'r ddarpariaeth am dai fforddiadwy fod ar y safle a dylai'r eithriad fod yn seiliedig ar natur y safle yn hytrach nag amgylchiadau'r ymgeisydd/datblygwr, mai isafswm yr hyn sydd yn angenrheidiol i ymdrin a'r angen am dai fforddiadwy a sefydlwyd yw'r datblygiad a bod cydbwysedd amlwg o fantais i'r gymuned yn deillio o ganiatau'r eithriad.Yn y cyswllt yma, er mai dim ond 2 dy fforddiadwy fydd yn destun cytundeb cyfreithiol, mae'r tai eraill sy'n rhan o'r datblygiad yn dai fydd yn apelio i bobl leol ac i deuluoedd wedi eu prisio'n gystadleuol ac yn gymorth, felly, i gadw pobl leol sy'n siarad Cymraeg yn yr ardal ac mae hyn eisoes wedi ei ddatgan gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd pan yn cyflwyno sylwadau ar y datganiad cymunedol a ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais.

5.6 Gan gymryd y sefyllfa a'r cyd-destun uchod i ystyriaeth ac fod yr Uned Polisi ar y Cyd wedi cadarnhau fod y math o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol (teuluoedd a phlant) credir fod yr egwyddor o gynnwys 2 dy fforddiadwy ar y safle hwn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda amcanion a chyngor a gynhwysir ym Mholisi CH4 o GDUG a'r CCA perthnasol.

5.7 Yn yr achos arbennig hwn ac ar sail dwysedd o 30 uned yr hectar (sef y ffigwr a gyfeirir ato yn CDUG) credir fod y nifer o unedau a fwriedir eu datblygu yma yn dderbyniol. I'r perwyl uchod credir fod y bwriad, fel ei cyflwynwyd, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de-orllewin o Ddeiniolen/Clwt y Bont ar lwyfandir artiffisial wedi ei greu mewn pant yn y dirwedd sy'n rhedeg i lawr tuag at y de-orllewin. Mae'n safle weddol amlwg ar hyd y ffordd gyhoeddus gyfochrog ond mae wedi ei rannol sgrinio o gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain ar sail topograffi'r dirwedd o'i amgylch. Yn union i'r de o'r safle ac islaw ceir adeiladwaith Melin Sarn sydd yn adeilad rhestredig gradd II* ac sydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diben defnydd diwydiannol B1/B2/B8 - gweithdai a storio nwyddau. Credir na fyddai datblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl yn amharu'n sylweddol ar osodiad adeiladwaith y felin gan gymryd i ystyriaeth lleoliad y safle mewn perthynas â safle'r felin ei hun. Rhaid cofio hefyd fod strwythur helaeth wedi bod ar y safle ers blynyddoedd mewn ffurf adeiladwaith diwydiannol ac fe fydd dyluniad a graddfa'r bwriad diweddaraf hwn yn fwy domestig ei gymeriad ac ni ddylai gael gymaint o ad-drawiad ar osodiad y felin.

5.9 Mae'r rhan deheuol o'r safle (ble mae'r safle yn rhedeg gyfochrog a'r ffordd sirol) wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd fel ei gynhwysir yn CDUG. Prif nod y dynodiad yma yw diogelu, cyfoethogi neu adfer cymeriad ac ansawdd cydnabyddedig yr ardaloedd hyn. Yn yr achos arbennig hwn a chan gymryd i ystyriaeth fod cymeriad weddol drefol gerllaw sy'n cynnwys anheddau ac adeiladwaith diwydiannol a chan hefyd gymryd i ystyriaeth cyflwr blêr y safle'n bresennol credir na fydd y bwriad yn amharu ar integredd y dirwedd na'r tirlun sydd o amgylch safle'r cais. Credir y byddai'r bwriad yn debygol o wella'r sefyllfa bresennol.

5.10 Er mai cais amlinellol yw'r cais diweddaraf hwn cyfeirir yn y datganiad dylunio a mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais at y math o dai a fwriedir eu codi yma. Bydd y tai arfaethedig o ddyluniad syml ac yn defnyddio deunyddiau a welir yn yr ardal fel llechi naturiol, rendr plastr garw a ffenestri/drysau PVC-u. Gellir sicrhau dyluniad a deunyddiau addas i'r tai arfaethedig drwy gynnwys amod perthnasol pe caniateir y cais.

5.11 Mae'r safle ar hyn o bryd yn dirywio ar sail mwynderau gweledol (gyda llystyfiant yn amlwg ar y safle erbyn heddiw) ac yn ddolur llygaid yn y tirlun ac fe fydd caniatáu'r cais hwn yn debygol o fod yn gam tuag at wella mwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. O'r safbwynt yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B3, B10, B12, B22, B23 a B25 o GDUG ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn NCT 12 ar Ddylunio (2009), Canllawiau Dylunio Gwynedd, (2003) a CCA: Cymeriad y Tirwedd, (2009).

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli nepell i ffwrdd o'r safle ar ochr arall y ffordd sirol. Gan gymryd i ystyriaeth gosodiad arfaethedig y tai ar y safle mewn perthynas â lleoliad yr anheddau cyfagos credir na fyddai unrhwy effaith ar eu mwynderau preswyl na'u mwynderau cyffredinol ar sail gor-edrych a cholli preifatrwydd. Yn ychwanegol i hyn, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cais gan drigolion lleol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.

5.13 Dywed Polisi CH43 o GDUG darperir llecynnau agored o werth adloniadol mewn datblygiad sydd yn cynnwys 10 tŷ neu fwy. Fodd bynnag, yn yr achos hwn credir nid yw'n ymarferol ar sail dyluniad a chynllun y safle i ganiatáu cynnwys llecyn amwynder i'r darpar ddeiliaid. Fe fydd gan bob tŷ lecyn mwynder preifat ei hun ac

mae mannau pwrpasol chwarae agored eisoes wedi eu sefydlu a'u lleoli oddi fewn i'r pentref ei hun ar gyfer y boblogaeth leol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Y bwriad yw creu mynedfa ffurfiol newydd oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos ynghyd a chreu ffordd stad newydd i wasanaethu'r tai arfaethedig. Mae agoriad yn bodoli eisoes i'r safle ers pan roedd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diwydiant. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig fod unrhyw ganiatâd yn cynnwys amodau perthnasol. Yn ychwanegol i hyn, byddai'n ofynnol i'r datblygwr adeiladu a dylunio ffordd y stad ar gyfer ei mabwysiadu gan y Cyngor. Credir na fyddai'r bwriad o safbwynt ei leoliad na'i raddfa yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau cerbydol a fyddai'n debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal

5.15 Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio fod y safle yn hygyrch i gerddwyr, beicwyr a defnyddwyr trafnidiaeth gyhoeddus gan ei fod wedi ei leoli gyferbyn a rhwydwaith ffyrdd sefydledig. Dywed hefyd fod y tai wedi eu dylunio ar gyfer creu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion. Gan gymryd i ystyriaeth y sylwadau uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH29, CH30, CH33 a CH36 o GDUG.

Materion bioamrywiaeth

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

Materion llifogydd

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

5.18 Gan gymryd i ystyriaeth cynnwys yr adendwm mae CNC wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau addas pe caniateir y cais ac er mwyn sicrhau gellir ymgymryd â'r datblygiad yn ddiogel heb waethygu'r sefyllfa bresennol oddi fewn ac oddi allan y safle. Mae'r amodau yn ymwneud â chyflwyno manylion i'w gytuno parthed cytundeb rheoli'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle, cynlluniau ychwanegol yn dangos lefelau'r tai, rhodfeydd a ffiniau'r safle ynghyd a chyflwyno cynllun rheoli dwr gwyneb. Yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau hyn credir gellir sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion Polisi B29, B32 a CH18 o GDUG.

5.19 Yn ychwanegol i'r sylwadau uchod gan CNC mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd hefyd wedi ymateb i'r bwriad drwy ddatgan y posibilrwydd fod safle'r cais wedi ei halogi o ystyried ei ddefnydd gwreiddiol fel man storio ffrwydron. I'r perwyl hyn bydd angen ymgymryd ag archwiliad desg er mwyn ases'r risg llygredd dichonol ar y

safle ei hun ar gyfer datblygiad tai arno.Gellir sicrhau y gofyniad hyn drwy gynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B30 o GDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.20 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas ac ei bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau cydymffurfio a gofynion polisiau ieithyddol a chenedlaethol.

5.21 I'r perwyl uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol:-

- Credir na fydd graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar y iaith Gymraeg.
- Bydd angen sicrhau bod canran o'r tai yn dai fforddiadwy fydd yn ddeniadol i'r boblogaeth leol.
- Mae'r tai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol ac, felly, yn fuddiol i'r iaith Gymraeg.
- Nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith ar yr ysgol gynradd leol.

5.22 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Polisi A2 o GDUG yn ogystal a'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion cytundeb 106

5.23 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth sydd yn datgan fod y costau a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol wedi cynyddu'n sylweddol erbyn heddiw gyda rhan helaeth o'r costau yn ymwneud a gofynion diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru ar sail lleihau'r perygl o lifogydd oddi fewn y safle ac o amgylch y safle ei hun. Mae hefyd materion llygredd ar y safle sydd angen ei datrus. Mae Polisi CH4 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn CCA: Tai Fforddiadwy yn datgan bydd cyfran o dai fforddiadwy yn amrywio o safle i safle ac fod yno amgylchiadau eithriadol pam na fydd yn hyfyw darparu'r nifer dymunol. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH4 o GDUG os gellir sicrhau 2 dy fforddiadwy drwy gytundeb 106.

Materion addysgol

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

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

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

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