ARCHWILIAD CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD A MÔN

SESIWN GWRADAWIAD 10 DYRANIADAU A SAFLEOEDD AMGEN GOGLEDD GWYNEDD

DYDD MAWRTH 27 MEDI 2016

SYLWADAU PELLACH

- **RHIF Y SYLWADWR – 2699 RHIF SYLW - 94**
- **ENW'R SYLWADWR – STEVEN BURGESS**
- **ASIANT – GWASANAETHAU YMGYNGHOROL BURUM (OWAIN WYN)**

CYFEIRNOD Y SAFLE	ENW'R SAFLE	MAINT Y SAFLE	DEFNYDD PRESENNOL	DEFNYDD ARFAETHEDIG
LS034	Tir tu cefn i Gapel Bethel	0.78 ha.	TIR PORI	TAI

Hefyd Sylwadau ar y Newidiadau â Ffocws (NF78/NF128/NF129)

Pa ran o'r Cynllun yr ystyrir yn anniogel (polisi/paragraff/tudalen y Cynllun)?

Polisi TAI 16 TAI MEWN PENTREFI GWASANAETH (Dynodiad Bethel)

Newidiadau â Ffocws NF128/NF129

Pa brofion cadernid (gweler paragraff 2.5.11 of PCC), nad sydd yn cael eu cwrdd?

Maen Prawf 2. A yw'r cynllun yn briodol (h.y. a yw'r cynllun yn briodol ar gyfer yr ardal yng ngoleuni'r dystiolaeth?);

Maen Prawf 3. A fydd y cynllun yn cyflawni? (h.y. a yw'n debygol o fod yn effeithiol?).

Pam mae'n methu?

Maen Prawf 2

Nid yw'r Cyngor wedi dilyn y drefn chwilio Llywodraeth Cymru yn briodol ar gyfer dynodi tir ac y mae gwell dewisiadau o ran integreiddio tai newydd gyda'r pentref.

Cefnogwn farn y Cyngor na fyddai'r cynnig gwrieddiol (T58) yn briodol oherwyd ei werth bioamrywiaeth leol. Byddai dynodiadau NF128/129 yn golygu cyflwyno tai newydd ar dir sy'n bennaf wledig. Yn achos NF 129 byddai angen gwneud gwelliannau sylweddol i'r briffordd a darparu palmant i ganol y pentref.

Ystyriwn fod y safle LS0034 yn cynnig gwell dewis fel safle i wneud cyfraniad ar gyfer y tŵf o oddeutu 40 tŷ sydd ei angen ar y pentref. Mae modd goresgyn unrhyw bryderon diogelwch am fynediad i'r safle a chyfyngder y safle drwy fesurau a gwelliannau priodol.

Fel yr eglurwyd yn y Sylwadau ar y Newidiadau â Ffocws ar gyfer Bethel ein prif ddadl yw nad yw'r Cyngor wedi dilyn o ran y drefn chwilio wrth ddynodi safleoedd sydd i'w neilltuo ar gyfer tai.

Maen Prawf 3

Nid oes tystiolaeth i law y byddai'r perchnogion tir yn achos NF128 a NF129 yn fodlon nac yn medru datblygu'r safleoedd dan sylw o fewn cyfnod y Cynllun.

Mae safle LS04 eisoes ar gael gan ddatblygwr i adeiladu a chanddo gwsmer ar gyfer cyfran o'r dynodiad. Mae cais cynllunio wedi ei gyflwyno am bedwar tŷ fforddiadwy ar ran o'r safle gyda chefnogaeth Grŵp Cynefin (landlord tai cymdeithasol cofrestredig). Gallwn gadarnhau y byddai gweddilly safle yn cael ei adeiladu o fewn cyfnod y Cynllun (cyn 2026).

Sut medrir gwneud y Cynllun yn gadarn?

Y mae'r safle wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan ffurf adeiledig Bethel. Sail y rheswm dros wrthod y safle tu cefn i Gapel Bethel yn yr asesiad gwreiddiol yw pryderon Gwasanaeth Diogelwch Ffyrdd y Sir gyda mynediad, diogelwch ffyrdd a rheoli symudiadau cerbydau a rhan o sylwadau a wnaed gan Arolygwr Apêl ar gais apel ar y safle rhyw 20 mlynedd yn ôl.

Ers cyflwyno'r Sylwadau ar y Newidiadau â Ffocws mae'r Sylwadwr a'i Asiant wedi cynnal trafodaethau gyda Rheolwr Diogelwch Ffyrdd Cyngor Gwynedd a chael cadarnhâd y byddai modd goresgyn y pryderon diogelwch ffyrdd. Byddai modd gwneud hyn drwy gyfuniad o ddarpariaeth i wella gwelededd ar y gyffordd gyda'r B4566, darparu maes parcio o fewn y safle ar gyfer cerbydau trigolion Bron Gwynedd a chyflwyno cynllun un ffordd o fewn y safle a fyddai'n golygu mynediad i'r safle o Bron Gwynedd ac allanfa o'r safle ar hyd y lôn gefn (mae'r cynllun hwn yn debyg i'r un a gymeradwywyd gan y Cyngor ei hun ar gyfer Stad Cefn Dyffryn yn y Groeslon.

Beth yn union yw'r newid/geiriad y gofynnir amdano?

Ffin Anneddleoedd

Dim newid i eiriad y Cynllun ond diwygio ffin anneddle Bethel i gynnwys safle tu cefn i Gapel Bethel)

Polisi Tai 16 TAI MEWN PENREFI GWASANAETH

(i) Dynodiadau

Bethel Cadarnhau dileu T58, gwrthod cynigion NF 128 a NF129 a rhoi tir tu cefn i Gapel Bethel (LS034) yn ei le

Owain Wyn
Gwasanaethau Ymgynghorool BURUM
Awst 16 2016