

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Rhif: 8

Cais Rhif: C19/1089/22/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 22/11/2019**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Penygroes

Bwriad: Cais llawn i godi 12 annedd-dy gyda mynediad, parcio ac is-adeiledd cysylltiedig

Lleoliad: Treddafydd Stryd Fawr, Penygroes, Gwynedd, LL54 6PW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i cytundeb 106.**

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 12 o unedau preswyl gyda mynediad, parcio ac isadeiledd cysylltiedig. Yn benodol, mae'r cais yn darparu'r canlynol:-
- Darparu 12 tŷ deulawr ar ffurf tai ar wahân, tai pâr a thai teras gan gynnwys 8 tŷ 3 ystafell wely a 4 tŷ 2 ystafell wely.
 - Creu isadeiledd i gynnwys ffordd stad a llwybrau troed cysylltiedig, ffensys/rheiliau a waliau cerrig.
 - Darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, man cadw biniau a chreu gerddi unigol i ochr a chefnau'r tai.
 - Darparu llecynnau amwynder o fewn y safle ynghyd a llecyn ar gyfer crynhoi dŵr.
 - Diwygiwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol yn dilyn sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth a'r Uned Bwrdeistrefol ynglŷn â materion mynediad a lleoliad manau casglu biniau.
- 1.2 Mae safle'r cais yn bresennol yn wag ond a fu yn y gorffennol yn safle masnachol prysur ac yn cynnwys adeilad masnachol sylweddol a ddefnyddiwyd fel warws gwerthu nwyddau a chyn hynny, yn safle gyda modurdy trin ceir a gwerthu petrol. Gweler fod y safle bellach wedi ei glirio o unrhyw strwythurau gyda'r tir wedi ei lefelu ac yn cynnwys haenen o gerrig mân a llecynnau caled. Mae ar gyrion gogleddol pentref Penygroes ac yn mesur 0.353ha mewn maint. Lleolir waliau cerrig ar ymylon y safle yn ogystal â thriniaethau ffin amrywiol rhwng y safle a chefnau tai preswyl gerllaw. Mae'r safle yn weddol wastad ac yn eistedd yn lefel gyda hen lwybr yr A487 sy'n rhedeg ar hyd ei ffin orllewinol. Mae'r safle yn cael ei amgylchynu gan dai preswyl gyda stad Bro Llwyndu yn ymylu gyda'r ffin gogleddol, stad Môr Awel i gyfeiriad y de, rhes o dai teras Treddafydd i'r gorllewin ag amrywiol dai ar wahân yn ogystal i'r dwyrain a gogledd orllewin. Mae'r ffin ddwyreiniol yn ymylu gyda tir amaethyddol sydd yn codi mewn uchder tra fod ffordd fynediad breifat yn arwain at dy preswyl ar wahân yn rhedeg gyda ffin deheuol y safle.
- 1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Penygroes fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad PAC, Arolwg Bioamrywiaeth, Asesiad Effaith Llifogydd, Datganiad Cadwraeth Dŵr, Strategaeth Draenio, Datganiad Iaith Gymraeg, Adroddiad Arolwg Llygredd, Adroddiad Hyfywedd, Datganiad Tai.
- 1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un mawr. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad mawr nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r datblygiad yn golygu codi mwy na 150 o dai ar safle sydd mwy na 5ha mewn maint - Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

Polisi PS1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau trafndiaeth.

Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeledd.

Polisi TAI 2 – tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Polisi PS 19 – Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Canllawiau Cynllunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Rhwymedigaethau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 12: Dylunio (2016).

NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C02A/0261/22/LL - Newid amod caniatâd Cynllunio C01A/0694/22/AM er mwyn galluogi 7 tŷ yn lle 5 - gwrthodwyd 09/07/02

C01A/0694/22/AM – datblygiad preswyl – caniatwyd 07/01/02

Mae amrywiol geisiadau cynharach yn dyddio yn ôl i'r 1950'au a'r 60'au yn ymwneud a defnydd y safle ar y pryd fel modurdy trwsio ceir a gwerthu petrol yn ogystal â defnydd yr adeilad fel warws gwerthu nwyddau.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

4. Ymgynghoriadau:

- Cyngor Cymuned/Tref:
- * Mae'r Cyngor yn poeni am y cynnydd mewn traffig ar hyd y stryd - mae traffic yn bryder yn y lleoliad yma yn barod.
 - * Mae angen mwy o wybodaeth - sut fath o dai ac i bwy? Ydy'r bwriad i adeiladu ar gyfer pobl leol?
 - * Ydy'r bwriad wedi ystyried lle ar gyfer 2 gar i bob tŷ?
 - * Mae pryder am y traffig a fyddai yn mynd a dod o'r stad - o leiaf 10 car ychwanegol yn y bore.
 - * Ydy'r bwriad ar gyfer cael tai fforddiadwy?
 - * Mae'r Cyngor Cymuned yn awgrymu fod 12 tŷ yn ormodol, ac y byddai yn cael effaith ar yr ysgolion a gwasanaethau megis doctor ac ati.
- Uned Drafnidiaeth:
- Dim gwrthwynebiad ond yn awgrymu newidiadau i rhai elfennau o'r bwriad o safbwynt gosodiad a ffurf y ffordd stad. O dderbyn cynllun diwygiedig cadarnhawyd fod y newidiadau yn dderbyniol sef addasu mymryn ar osodiad y ffordd i hwyluso troi i'r llecynnau parcio.
- Cyfoeth Naturiol Cymru:
- Amlygwyd pryder cychwynol am ddatblygiad y safle ar sail materion yn ymwneud a thir llygredig a phresenoldeb cwrs dŵr ceuffos trwy'r safle. O dderbyn adroddiad priodol yn ymwneud a materion llygredd, ni wrthwynebir y bwriad a rhoddir cyngor safonol ynglŷn â datblygiad safle o'r fath.
- Dŵr Cymru:
- Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau safonol.
- Uned Gwarchod y Cyhoedd:
- Oherwydd defnydd blaenorol, fel all y tir fod wedi ei halogi ag felly argymhellir ymgymeryd ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodir yn ogystal yr angen i gynnwys amodau priodol yn ymwneud a rheoli sŵn ac oriau gwaith er mwyn gwarchod mwynderau trigolion lleol.
- Derbyniwyd adroddiad archwiliad o'r safle ag yn dilyn ail ymgynghori gyda'r gwasanaeth derbyniwyd cadarnhad y byddai'n briodol gosod amod i nodi fod holl argymhellion yn yr adroddiad yn cael ei dilyn ac hefyd wedi cwblhau'r gwaith adfer, fod adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno er mwyn derbyn cymeradwyaeth gan

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Uned Gwarchod y Cyhoedd.

- Uned Bioamrywiaeth:** Dim gwrthwynebiad i'r bwriad, awgrymir amodi argymhellion yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais.
- Uned Iaith:** Mae'r datblygiad mewn ardal lle mae'r Gymraeg yn parhau i fod yn brif iaith yn y gymuned, a lle mae patrymau mudo i dai newydd yn awgrymu mai'r tebygolrwydd yw y byddai prynwyr tai newydd fel y math sydd yn cael eu cynnig yn y datblygiad hwn yn dod o ardal Penygroes ei hun neu o'r wardiau cyffiniol. Bu'r unig ostyngiad yn nifer y siaradwyr yn y ward rhwng y ddau gyfrifiad diwethaf yn y grŵp oedran 50-64 oed, ond gan fod y math o unedau a chynigir yn debygol o apelio at deuluoedd ifanc, ni fyddai'r datblygiad yn debygol o gyfrannu at y gostyngiad hwnnw.
- Cytunir felly gyda'r asesiad o effaith gadarnhaol, er bod hwnnw yn effaith posib bychan iawn.
- Uned Strategol Tai:** Mae'r bwriad yn rhannol gyfarch yr angen yn yr ardal. Mae'r galw i weld yn gryf am unedau cymdeithasol 2 stafell gwely yn yr ardal hwn. O ran angen am dai fforddiadwy, mae'n glir fod galw cyfredol yn uwch am unedau 3 stafell gwely, gyda 87% o ymgeiswyr yn dymuno eiddo o'r fath. Yn gyffredinol yn y sir, mae 'na brinder unedau 2 stafell gwely.
- Uned Priffyrdd a Bwrdeistrefol:** Roedd ansicrwydd yn wreiddiol ynglŷn â threfniadau a manau storio a chasglu biniau'r stad newydd. Cadarnhawyd y mater gan yr asiant a bellach, nodir bwriad yr ymgeisydd i ddarparu storfa biniau a bod yr hyn a gynigir yn rhoddi man priodol i'r preswylwyr newydd roi eu biniau allan.
- Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:** Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac rydym yn cytuno â'r canfyddiadau o ran risg llifogydd presennol ac yn y dyfodol. Mae ein mapiau'n dangos bod cwlfer yn llifo trwy'r safle'r datblygiad. Nid oes gennym gofnod o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r cwrs dŵr o fewn ffiniau'r safle. Mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio rhan o'r cylfat bresennol ac mae'r cynlluniau a gyflwynir yn hyn o beth yn dderbyniol, gan nad oes unrhyw strwythurau'n cael eu lleoli uwchben neu'n gyfagos i'r cylfat a allai rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Adran Addysg: Mae capasiti ddigonol yn Ysgol Uwchradd, Dyffryn Nantlle gyda 419 o blant a chapasiti o 599.

Mae Ysgol Gynradd Bro Llew dros gapasiti ar hyn o bryd gyda 182 o blant Derbyn i BL. 6 a capasiti o 159. Mae'r rhagolygon yn sefydlog dros capasiti am 3 mlynedd. Dim ond 1 ysgol "dalgyllch" sydd gan Penygroes ei hun, ond mae Llanllyfni a Thalysarn o fewn oddeutu 2 filltir (pellter cerdded y Llywodraeth). Mae capasiti presennol yn ysgolion Talysarn a Llanllyfni.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryderon parcio, oes lle digonol o fewn y safle i ymwelwyr
- Colli preifatrwydd ac effaith ar fwynderau tai cyfagos
- Croes i bolisiau
- Goredrych, colli golau, cysgodi, swm, effaith gormesol ar erddi a chefn tai cyfagos
- Cais wedi ei wrthod o'r blaen, does dim wedi newid ers hyn
- Cynlluniau ddim yn adlewyrchu'n gywir
- Diffyg ymgynghoriaeth cyn cyflwyno cais

Derbyniwyd sylw yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Falch o weld y tir yn cael ei ddatblygu
- Angen am dai fforddiadwy

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi eu selio ym mholisiau PCYFF 1, PCYFF 2, TAI 2, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle yn gyfan gwbl o fewn ffin datblygu Penygroes sy'n Ganolfan Gwasanaeth Leol dan bolisi TAI 2. Mae maen prawf 3 o Bolisi PCYFF 2 yn datgan y dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiad preswyl. Yn yr achos hwn mae'r safle oddeutu 0.35ha, cadarnheir felly bod dwysedd o 12 uned ar gyfer y llecyn tir hwn yn cydymffurfio gyda'r lefel ddangosol (dwysedd o 34 uned yr hectar) ac felly yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda maen prawf 3 o bolisi PCYFF2.

5.2 Mae Polisi TAI 2 yn datgan yn y canolfannau gwasanaeth lleol bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai ac ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

datblygu. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Benygroes dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 89 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 19 uned wedi eu cwblhau ym Mhenygroes (i gyd ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2020 yn 5 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn fod capasiti ddigonol o fewn y ddarpariaeth dangosol ar gyfer anheddle Penygroes ar hyn y bryd. Er eglurdeb, caniatawyd cais llawn yn ddiweddar ar gyfer darparu 24 o unedau preswyl gyda bob un ohonynt yn dai fforddiadwy. Roedd y safle yma wedi ei gynnwys a'i ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl ag nid yn safle ar hap fel a geir yn yr achos yma. Ni chredir fod y caniatâd a'r niferoedd ynghlwm yn newid y sefyllfa o ran niferoedd tai a adnabuwyd ar gyfer Penygroes ac nid yw'n effeithio ar y trothwy sydd wedi ei adnabod ar gyfer y pentref.

- 5.3 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y Cynllun. Ym Mhenygroes, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy tra'n nodi dylai 20% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 12 uned, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Mae Penygroes yn rhan o ardal pris tai 'Arfordir Gogleddol a De Arfon' yn y Cynllun, ble nodir bod darparu 20% o dai fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 12 uned yn cael eu cynnig yn yr achos yma, mae hyn yn gyfystyr â 2.4 uned.
- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson gydag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei ddefnydd blaenorol, lleoliad oddi fewn i'r ffin datblygu ac o fewn ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau a sefydliadau addysgol.
- 5.5 Gan ystyried yr uchod ystyrir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor ond fod gofyn hefyd i'r bwriad gydymffurfio gyda pholisïau eraill a meini prawf perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae gofynion sylfaenol polisi PCYFF 3 yn nodi fod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd destun yr amgylchedd adeiledig. Mae cymysgedd o ran ffurf, gorffeniad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn nalgylch safle'r cais, yn bennaf yn dai o ymddangosiad traddodiadol, ac mae'r bwriad yma yn darparu tai deulawr gyda toeau pits llechi a waliau yn gymysgedd o rendr a bric. Mi fyddai triniaethau ffin y lleiniau yn cynnwys waliau cerrig, ffens bren safonol a/neu ffens ar ffurf rheiliau metel. Ystyrir fod y dyluniad a gorffeniad y tai yn ogystal â'r triniaethau ffin yn dderbyniol ac yn briodol ar gyfer yr ardal.
- 5.7 Bwriedir cynnal tirlunio o fewn y safle trwy blannu coed newydd yn ogystal â chreu llecynnau agored gwyrdd. O gymharu'r sefyllfa bresennol gyda'r hyn a fwriedir, mae'n amlwg mai gwelliant i fwynderau gweledol yr ardal leol fyddai cynnal tirlunio o fewn y safle. Fel sydd yn arferol ategir amod safonol i gytuno ar union fanylion y math a nifer o goed i'w plannu a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion polisi PCYFF 4.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

- 5.8 Nodir fod y safle wedi ei leoli o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle. Dylid, felly, rhoi ystyriaeth i Bolisi AT1 (Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig). Yn yr achos yma, mae'r safle wedi ei leoli rhwng safleoedd preswyl presennol, nid yw yn ymestyn tu hwnt i ffin ddatblygedig presennol yr ardal, ag o ystyried maint a ffurf yr adeilad masnachol blaenorol yn ogystal â chyfnod segur y safle, credir y byddai'r datblygiad yma yn cyfrannu tuag at wella mwynderau gweledol yr ardal leol yn hytrach na chreu effaith niweidiol.
- 5.9 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol Polisiau PCYFF3, PCYFF4, PS20 ac AT1 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl i gyfeiriad y gogledd a'r de gyda ochr gorllewinol y safle yn ochri gyda'r briffordd a thai preswyl wedyn yr ochr bellaf i'r ffordd. Mae tir amaethyddol agored a thŷ ar wahân (Llys Eifion) i gyfeiriad y dwyrain ar dir sydd yn uwch na'r safle ei hun (ceir mynediad at yr eiddo yma ar hydd ffordd breifat sydd yn rhedeg rhwng ffin gardd gefn tai preswyl Môr Awel a ffin deheuol safle'r cais). Mae'r tai agosaf presennol ar stad Bro Llwyndu i'r gogledd oddeutu 15m i ffwrdd o gefn y tai agosaf ar lleiniau 1 – 8. Mi fyddai oddeutu 17m – 19m o bellter rhwng cefn y tai ar lleiniau 11 a 12 a thai 1 a 2 Môr Awel gyda'r ffordd yn arwain at Llys Eifion rhwng y ddau safle a thriniaethau ffin a thirlunio presennol ar gefn gerddi tai Môr Awel hefyd yn creu sgrin effeithiol rhwng y ddau safle. Yn ogystal, mae bwriad i godi ffens bren 1.8m o uchder ar hyd ffin gefn lleiniau 11 a 12 ac er y cydnabyddir na fyddai hyn yn rhwystro edrychiadau allan o ffenestri llawr cyntaf tai lleiniau 11 a 12 yn gyfan gwbl, credir fod pellter digonol ynghyd a ffordd fynediad Llys Eifion yn gwahanu tai lleiniau 11 a 12 oddi wrth y tai a adnabyddir fel 1 a 2 Môr Awel. Rhaid hefyd ystyried safle'r cais o fewn ardal adeiledig weddol ddwys ble mae tai presennol yn gymharol agos at eu gilydd. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn sylweddol wahanol i'r patrwm sefydledig lleol nac felly yn amharu i raddau cwbl annerbyniol.
- 5.11 Mae'r safle yma yn gyfochrog a ffordd gyhoeddus i mewn i'r pentref, rhaid hefyd ystyried defnydd masnachol blaenorol y safle gyda adeiladau diwydiannol yr olwg o faint sylweddol a symudiadau cyson yn deillio o'r defnydd yma. Mi fyddai tarfu cyson wedi bod ynghlwm a'r defnydd yma er y cydnabyddir fod hyn bellach wedi dod i ben ers nifer o flynyddoedd. Er hanes defnydd masnachol y safle, gweler mai ardal breswyl yw'r ardal gyfagos ac felly credir fod y datblygiad arfaethedig yma yn cyd fynd ac yn gweddu gyda'r patrwm defnydd tir lleol ac yn welliant o'r hyn a fu yn flaenorol. Rhaid hefyd ystyried cyflwr gwag presennol y safle a'r effaith weledol mae hyn yn ei gael yn lleol a credir y byddai'r datblygiad fel a fwriedir yn gwella mwynderau lleol a chynnal ac ychwanegu at yr ardal breswyl sefydledig yma. Ac felly ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau trigolion i raddau cwbl annerbyniol.
- 5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Yn bresennol (ac yn hanesyddol), gweler fod dau fynediad gerbydol ar wahân wedi sicrhau mynediad i mewn ac allan o'r safle. Bydd y bwriad yn golygu creu un mynediad lydan ganolog i mewn ac allan o'r safle at y ffordd sirol sydd yn lleihad o'r ddau fynediad presennol sydd yn bodoli. Bwriedir darparu llecynnau parcio ar gyfer pob tŷ, ynghyd a darparu llwybr troed drwy'r safle.
- 5.14 Mewn ymateb i'r ymgynghoriaeth statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod, mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod yr hyn a gyflwynwyd wedi lleddfu eu pryderon cychwynnol o ran ffurf a gosodiad rhannau o'r ffordd stad ac nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad bellach.
- 5.15 Nodir fod pryderon wedi eu amlygu yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus ynglŷn â materion parcio a symudiadau i mewn ac allan o'r safle. Rhaid cofio mai safle masnachol oedd yma tan yn ddiweddar ble gwelwyd cerbydau danfon, staff a chwsmeriaid yn defnyddio'r ddwy fynedfa yn aml. Ni chredir y byddai dwysedd symudiadau ynghlwm a defnydd preswyl o'r maint a math fel a geir yma yn amharu i raddau annerbyniol na'r hyn a fu ac na fyddai yn ychwanegu yn sylweddol ar ddefnydd y ffordd gyhoeddus. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r agwedd yma ac felly ar y sail yma ac yn ddarostyngedig i amodau ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion llifogydd a draenio/tir llygredig

- 5.16 Er nad yw'r safle o fewn parth llifogydd na 'phrif afon' yn rhedeg trwy'r safle, mae yna gwrs dŵr bach o fewn cwlfer sydd yn rhedeg trwy'r safle, felly o ran traeniad dŵr wyneb ag adeiladu ar neu wrth ochr y cwlfer yma, derbyniwyd sylwadau peirianwyr traeniad y Cyngor ynglŷn â'r cais. Yn ogystal, mae defnydd hanesyddol y safle yn golygu fod materion wedi eu amlygu ynglŷn â llygredd posib ar y safle, yn benodol yn ymwneud a thanciau petrol ynghlwm a'r modurdy. Cyflwynwyd arolwg manwl ynglŷn â halogiad y safle a'r camau sydd ei angen er mwyn diogelu'r elfennau yma. Er mwyn ystyried effaith y datblygiad ar faterion draenio a'r cwlfer yn benodol mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais a derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Draenio Tir eu bod yn cytuno â'r canfyddiadau o ran risg llifogydd presennol ac i'r dyfodol. Gan fod y datblygwr yn bwriadu dargyfeirio rhan o'r cwlfer presennol, cadarnhawyd fod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dderbyniol, gan nad oes unrhyw strwythurau'n cael eu lleoli uwchben neu'n gyfagos i'r cylfat a allai rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol.
- 5.17 Nododd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) bryderon am effaith datblygu'r safle ar y cwlfer sy'n llifo trwy'r safle o safbwynt gollyngiadau deunyddiau llygredig. O dderbyn arolwg tir llygredig o'r safle a'r mesurau a'r camau a gymerir ynglŷn â materion ynghlwm a tir llygredig, derbyniwyd cadarnhad gan CNC fod y mesurau a nodir yn dderbyniol ag nad y byddant yn gwrthwynebu'r bwriad. Credir felly y byddai'n rhesymol ategu amodau safonol i sicrhau fod yr agwedd yma yn cael ei gynnal a gwblhau yn unol â chanfyddiadau'r arolwg ag i adrodd ymhellach ar y mater i wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd. Credir fod y wybodaeth fanwl a thrylwyr a gyflwynwyd ar ffurf adroddiadau manwl ynglŷn a'r materion yma yn dderbyniol ar sail cadarnhad gan CNC a'r Uned Draenio ynglŷn a'r camau a fwriedir a'r mesurau a amlygwyd. Mae meini prawf polisi PS 5 yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau yn lleihau'r effaith ar adnoddau lleol, osgoi llygredd ac ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy a credir fod hyn wedi llwyddo yn yr achos yma ac mae modd sicrhau hynny trwy osod amod cynllunio perthnasol.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

- 5.18 Yn ogystal â'r mesurau uchod, bydd angen dylunio'r system gwaredu dŵr wyneb er mwyn cydymffurfio a gofynion System Draenio Gynaliadwy (SuDS). Er mwyn sicrhau effeithlonrwydd y system ddraenio newydd bydd mesurau cynnal a chadw yn cael eu cynnwys oddi fewn i gynllun systemau dwr cynaliadwy (SuDS) a fydd yn cael ei gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SDC).
- 5.19 Ystyrir, felly, fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA 1, PS 2, PCYFF 6 a PS 5 o'r CDLL ynghyd a NCT15.

Materion ieithyddol

- 5.20 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd tu mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r canlyniad na fyddai disgwyl i'r datblygiad arfaethedig arwain at unrhyw effeithiau negyddol ar y Gymraeg. Trwy ddarparu cymysgedd o fathau o dai yn ogystal â chartrefi fforddiadwy, gallai'r datblygiad arfaethedig gael effaith gadarnhaol trwy ganiatáu i siaradwyr Cymraeg lleol aros yn y gymuned trwy ddarparu llety addas.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad gan nodi fod y datblygiad mewn ardal lle mae'r Gymraeg yn parhau i fod yn brif iaith yn y gymuned, a lle mae patrymau mudo i dai newydd yn awgrymu mai'r tebygolrwydd yw y byddai prynwyr tai newydd fel y math sydd yn cael eu cynnig yn y datblygiad hwn yn dod o ardal Penygroes ei hun neu o'r wardiau cyffiniol. O ganlyniad, cytunir gyda'r asesiad o effaith gadarnhaol, er bod hwnnw yn effaith posib bychan iawn. Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion penodol polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac yn byddai ychwanegu at a gwarchod cymeriad ieithyddol yr ardal leol.
- 5.22 Ar sail yr uchod, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a NCT 20.

Materion bioamrywiaeth

- 5.23 Mae Adroddiad Ecolegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio, ac mae'r Uned Bioamrywiaeth trwy sylwadau ffurfiol ar y cais, yn cadarnhau bod modd sicrhau y dilynir argymhellion yr adroddiad drwy amodau cynllunio. Byddai hyn yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt polisi lleol a chenedlaethol sydd yn nodi fod angen i gynghorau reoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol a bioamrywiaeth ardal leol. Fe welir mai safle sydd wedi ei ddatblygu yn barod yw'r safle yma ac yn cynnwys lleiniau caled a gwastraff o ganlyniad i'r defnydd blaenorol. Mae'r cynnig presennol yn cynnig gwelliannau i'r sefyllfa bresennol. Mi fydd lleiniau gwyrdd a gerddi yn cael eu creu yn ogystal â thirlunio priodol sydd o'i gymharu a'r edrychiadau presennol yn fuddiol i'r amgylchedd a bioamrywiaeth leol.
- 5.24 O ystyried sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ynghyd a'r asesiad a'r mesurau a fwriedir er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion polisiâu a chanllawiau perthnasol, credir fod modd

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

rheoli/sicrhau datblygiad priodol drwy amodau cynllunio, ac oherwydd hynny fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisiâu AMG 5, PS 19 a PS 5 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn PCC 11 a NCT5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion addysgol

- 5.25 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 5 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg bod Ysgol Gynradd Bro Llew dros ei gapasiti. Yn arferol felly ag yn unol â gofynion a'r fformiwla perthnasol yn y CCA, mae cyfiawnhad yma, felly, i ofyn am gyfraniad o £50,480 er mwyn diwallu'r diffyg capasiti yn yr ysgol gynradd.
- 5.26 Yn unol â gofynion perthnasol y CCA, sydd yn datgan fod rhaid ymgymryd ag asesiad o'r angen am gyfraniad addysgol ar gyfer pob cais cynllunio sydd yn cynnig datblygiad o 5 uned preswyl neu fwy, credir ei bod yn briodol i sicrhau cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar sail y wybodaeth i law a bod y ffigwr a amlygwyd yn unol â'r fformiwla perthnasol. Ar sail yr ystyriaethau yma felly ac wedi asesiad trylwyr o ofynion perthnasol polisi ISA 1 a'r CCA'au perthnasol, credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i dderbyn cyfraniad tuag at adnoddau addysgol yr ardal leol.

Materion llecynnau agored

- 5.28 Yn ôl Polisi ISA5 o'r CDLL disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FIT). Mae ail ran o polisi ISA 5 yn datgan:

Mewn amgylchiadau eithriadol, ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan annatod o'r datblygiad tai newydd, bydd angen i'r datblygwr:

- *Ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, ble nad yw hyn yn hyfyw/ymarferol:*
- *Gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sydd â mynediad neu wella mynediad i fannau agored presennol.*

- 5.29 Mae paragraff 6.1.29 yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion yn y dyfodol, dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar).

- 5.30 Mae gwybodaeth sydd ar gael yn dangos ar hyn o bryd bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar i blant yn yr ardal. Fe nodir bod yr ymgeisydd yn cynnig llecynnau agored heb gyfarpar ar y safle.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

- 5.31 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd darpariaeth ar y safle yn ymarferol ym mhob achos, ac yn yr achosion hyn, mae'n arferol i'r Awdurdod geisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 er mwyn galluogi'r datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.
- 5.32 Ar sail y diffyg presennol sydd wedi ei adnabod a'r ddarpariaeth sydd ei angen fel rhan o'r bwriad mae' costau wedi'u cyfrifo yn seiliedig ar fformiwla safonol a ddefnyddir gan ddefnyddio (i) safonau FiT (sy'n nodi lefel y ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) y costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu llecynnau agored.
- 5.33 Er fod y bwriad yn cynnwys llecynnau agored, nid ydynt yn cwrdd a'r angen ar gyfer llecynnau gydag offer. Er mwyn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 5 o'r CDLI ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn y bydd yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu cyfraniad o £8911.54 trwy gytundeb 106 er mwyn sicrhau darpariaeth briodol yn yr ardal leol.

Materion tai fforddiadwy/cymysgedd tai

- 5.35 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar ffurf Datganiad Tai yn rhoi pwyslais ar y tai fforddiadwy yn ogystal â'r tai marchnad agored gyda'r gwybodaeth yn cael ei ddarparu o ran y gymysgedd tai yn gyffredinol. Mae polisiâu PS 16 a PS 17 yn nodi'r lefel tai disgwylidig bydd ei angen o fewn yr aneddleoedd sydd wedi eu hadnabod o fewn ardal y Cynllun, ac yn yr achos yma, mae Penygroes yn Ganolfan Gwasanaeth Lleol ble mae posib caniatáu safleoedd ar hap tu mewn i'r ffiniau.
- 5.36 Mae'r gymysgedd gyffredinol o dai yn seiliedig ar wybodaeth o'r Asesiad Marchnad Dai Leol (AMTLL) a gwybodaeth gan Arwerthwyr Tai yn lleol. Noder fod cymysgedd o fath gwahanol o unedau yn cael eu cynnig (sengl, pâr a theras) a chymysgedd o dai 2 a 3 llofft. Cydnabyddir fod mwy o dai 2 a 3 llofft ym Mhenygroes nag unrhyw fath arall o unedau. Fodd bynnag nid yw hyn yn golygu bod yn rhaid, er enghraifft, i ddarparu unedau gyda 4 llofft os credir bod y gymysgedd a gynigir yn dderbyniol i gwrdd â'r galw yn lleol.
- 5.37 O ran yr unedau fforddiadwy arfaethedig, noder fod cyfiawnhad manwl wedi ei roddi dros y ddarpariaeth o'r unedau 2 llofft fel y rhai fforddiadwy a'r angen presennol ar gyfer y math yma o unedau a derbynnir y byddai'r unedau yn cydymffurfio gyda gofynion maint (DQR) Cymdeithasau Tai. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai fod galw cryf am unedau cymdeithasol 2 stafell gwely yn yr ardal yma fel sydd wedi ei amlygu o fewn yr AMTLL. Mae'r cynnig felly ar gyfer darparu 2 uned fforddiadwy o'r math fel a amlygir yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol ond nodir eglurhad pellach ynglyn a'r mater isod. Mae eglurhad pellach ynglyn a darpariaeth fforddiadwy yn cael ei roi isod.
- 5.38 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod cymysgedd briodol o dai yn cael eu darparu mewn datblygiadau preswyl. Mae'r cynnig yn cynyddu'r nifer o dai ar wahân a thai pâr ym Mhenygroes. Bydd y tai ar wahân yn ymateb i bwynt gweithredu k) AMTLL ac mae'r cynllun yn darparu tri math gwahanol o dŷ, sy'n cydymffurfio â phwynt gweithredu r) AMTLL. Felly, ystyrir bod y gymysgedd o dai yn dderbyniol ac yn bodloni angen sydd wedi'i adnabod.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

Materion yn ymwneud a hyfywedd a chyfraniadau ariannol/tai fforddiadwy

- 5.39 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod ac yn unol â gofynion polisiâu perthnasol, mae cyfraniadau tuag at dai fforddiadwy, addysg a caeau chwarae wedi eu canfod ag yn ddisgwyliedig ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nodir yn ogystal fod disgwyl i ddau uned fforddiadwy gael eu darparu ar y safle.
- 5.40 Mae gwybodaeth fanwl wedi ei dderbyn ynglyn a chostau datblygu'r safle yma ac fe welir fod costau datblygu yn uwch na datblygiad ar dir gwyrdd arferol gan fod oblygiadau clirio a glanhau'r safle o ran llygredd yn ogystal ac anghenion draenio tir a diogelu cwlfer. Fe wnaed asesiad manwl o'r holl gostau fel a gyflwynwyd. Mae'r costau yma yn ogystal â'r cyfraniadau sydd wedi eu hadnabod ynghlwm a'r datblygiad yn golygu y byddai colled ariannol i'r datblygwr pe byddai angen gweithredu'r holl ofynion fel a nodir.
- 5.41 Er eglurdeb felly, mae swyddogion wedi asesu'r cais i bennu a oes angen cyfraniadau a pha faterion y dylai ymdrin â nhw. Mae natur, math, lleoliad, ac ardrawiad bwriad yn effeithio ar ba un a fydd rhwymedigaeth yn cael ei cheisio ai peidio. Nodir yn ogystal o fewn y Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio: *“Fe all achlysuron godi pan na fydd modd diwallu'r holl rwymedigaethau a adnabuwyd heb gyfaddawdu hyfywedd cyffredinol cynllun datblygu penodol. Ble gall datblygwr ddangos fod cynllun yn anhyfyw oherwydd ymrwymadau cynllunio gofynnol, mae'r Awdurdodau Cynllunio'n barod i ystyried gostyngiad yn yr ymrwymadau Cynllunio”*.
- 5.42 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion gwerth marchnad agored y tai annedd gan briswr tai lleol ac ar sail y ffigyrau hyn, credir fod y prisiau yn rhesymol ac yn sicr yn disgyn o fewn yr hyn ellir ei ystyried yn fforddiadwy i bobl mewn angen canolradd. Mae hyn wir nid yn unig am y 2 uned fforddiadwy a nodwyd ar y safle ond hefyd y rhai a ddiffinnir fel 'tai marchnad agored'. Credir fod cyfuniad o'r math, maint a lleoliad y safle yn ystyriaeth o ran y prisiau ac fe welir yn ogystal, fod prisiau tai Penygroes ar gyfartaledd yn is na nifer o ardaloedd y sir. Yn ychwanegol, credir y byddai modd ategu amod i gyfyngu hawliau datblygiadau pellach i'r tai heb ganiatâd ffurfiol fel y byddai yn rheoli maint yr adeiladau i'r dyfodol a thrwy hynny, eu prisiau yn ogystal.
- 5.43 Mae'r CCA: Ymrwymadau Cynllunio yn ogystal â Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 13/97 yn nodi fod pob safle a phrosiect yn amrywio yn eu cyd-destun a'u nodweddion Nid yw'r amrywiaeth o weithgareddau ble gall cyfraniadau fod yn ofynnol yn rhagnodol, ond byddant yn llunio'r sail ar gyfer negodi. Mae'r CCA yn nodi *“Adwaenir sbardunau neu drothwyon ar gyfer pob math o weithgaredd sy'n ceisio cyfraniadau Adran 106, sy'n golygu fod hyn wedyn yn cael ei ystyried wrth bennu pa gyfraniadau y dylid ceisio amdanynt”*. Rhaid i'r dewisiadau a wneir, os nad yw'n hyfyw i ddarparu'r holl gyfraniadau, adlewyrchu amgylchiadau'r safle, y defnydd tir arfaethedig, graddfa'r datblygiad arfaethedig a'r materion sy'n wynebu'r gymuned leol.
- 5.44 Mae polisi ISA 5 yn gwbl glir yn datgan fod angen cyfraniad llecynnau chwarae. Yn yr un modd, mae cyfraniad tuag at gyfleusterau addysgol hefyd wedi ei gydnabod ynghlwm a'r datblygiad. Mae eglurhad polisi ISA 1 yn datgan *“mae buddion statudol yn fodd o sicrhau cyfraniadau ariannol er mwyn...lliniaru unrhyw effeithiau negyddol a all godi o ganlyniad i'r datblygiad....bydd math a gwerth y buddion yn cael eu hystyried yn ôl pob achos unigol”*. Fel yn achos cyfraniad llecynnau chwarae, credir fod cyfraniad addysgol yn hanfodol oherwydd y sefyllfa gyfredol yn lleol.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

5.45 Felly wedi pwyso a mesur gofynion polisïau yn ogystal ac arweiniad a roddir o fewn y CCA yn ogystal â gwybodaeth fanwl a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ymwneud a hyfywedd y datblygiad, gan gynnwys ystyried prisiau tai, credir yn yr achos yma fod cyfiawnhad er mwyn sicrhau a chytuno ar gyfraniad llecynnau chwarae ac addysg. Mae'r ffigyrau yn dangos byddai modd sicrhau y cyfraniad llecynnau chwarae ond na fydd yn bosib darparu'r cyfraniad addysgol yn ei gyfanrwydd gan na fyddai'r datblygiad yn hyfyw. Mae swyddogion yn trafod hynny gyda'r asiant a pe byddai'r cynllun yn cael ei ganiatáu mae yn ddarostyngedig ar gytuno ar lefel y cyfraniad trwy gytundeb 106 a thrwy hynny yn ogystal, yn sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio gyda polisïau ISA 1 ac ISA 5.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.46 Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin ddatblygu'r pentref, yn safle sydd wedi ei ddatblygu yn barod ble gwelwyd defnydd masnachol amrywiol am nifer o flynyddoedd hyd at yn ddiweddar. Mae materion trafndiaeth, pryder am effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl a chyffredinol yr ardal gyfagos a'r pentref yn ehangach, wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yn cydnabod fod cwrs dŵr yn croesi'r safle a chredir fod camau priodol wedi eu nodi a'r derbyn gan y cyrff perthnasol, fel rhai derbyniol ar gyfer y safle. Mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran y fynedfa a diogelwch ffyrdd. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd ac fe aseswyd y bwriad yn llawn o ran y materion perthnasol a godwyd.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir y byddai'r bwriad am ddatblygiad preswyl ar y safle yma yn gwneud defnydd da o dir sydd wedi ei ddatblygu yn barod o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Credir y byddai'n ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisïau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir isod a chwblhau cytundeb 106 yn ymwneud a chyfraniadau ariannol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gytuno ar lefel y cyfraniad ariannol addysgol ac i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac addysg. Hefyd, dylid gweithredu'r amodau canlynol:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.

| | |
|--|----------------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 06/09/2021 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | |

6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Amodau Bioamrywiaeth
8. Cytuno manylion parthed enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol.
10. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys darpariaeth parcio cerbydau'r adeiladwyr, oriau gwaith, danfoniadau ayyb.
11. Cyflwyno manylion goleuadau allanol i'w gytuno gyda'r ACLL cyn iddynt gael eu gosod.
12. Diogelu'r llecynnau agored ar gyfer y dyfodol
13. Darpariaeth safleoedd biniau
14. Materion tir llygredig
15. Amodau draenio/Dŵr Cymru

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o'r angen i gyflwyno cynllun strategaeth ddraenio cynaliadwy i'w gymeradwyo gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor.

Nodyn: Hysbysu'r ymgeisydd o ymateb Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru.

Nodyn: Amrywiol nodiadau Priffyrdd