Rhif: 3

Cais Rhif:	**C16/1430/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03/01/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Gorllewin Porthmadog**
Bwriad:	**Codi tŷ preswyl deulawr pedair ystafell wely yng nghefn gwlad agored ynghyd a gosod tanc septig, a chreu mynediad gerbydol a ffordd fynediad newydd**
Lleoliad:	**Tir hen Laethdy Moelwyn, Ffordd Penamser, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9NY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn yn gais llawn i godi ty deulawr pedair ystafell wely newydd yng nghefn gwlad agored ynghyd a gosod tanc septig a chreu mynediad gerbydol a ffordd fynediad newydd.

1.2 Mae’r safle presennol yn dir amaethyddol agored gydag olion adeilad carreg ar ran o’r safle. Mae’r tir yn codi mewn uchder o gyfeiriad priffordd yr A497 gerllaw. Mae ffordd ddi-ddosbarth bresennol yn arwain oddi ar yr A497 tuag at fynwent gyhoeddus Penamser sydd wedi ei leoli i gyfeiriad y de o safle’r cais.

1.3 Mae’r cynlluniau fel y cyflwynwyd yn dangos bwriad i gynnwys y canlynol:

- Llawr daear – ystafell fyw, cegin/ystafell fwyta, ystafell iwtiliti, toiled, cyntedd, stydi a modurdy
- Llawr cyntaf – 4 ystafell wely (2 yn en-suite), ystafell ymolchi, swyddfa a gym

Oddi allan, mae llain galed yn cael ei ffurfio i flaen yr adeilad gyda ffordd fynediad yn arwain o’r safle i lawr y tir tuag at y man ble fyddai’n ymuno gyda’r ffordd sydd yn arwain at y fynwent gerllaw. Bwriedir gosod gwaith trin preifat ger y ffordd fynediad. Mi fyddai’r adeilad yn allanol, yn cael ei orffen gyda charreg naturiol a tho llechen.

1.4 Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd mi fyddai arwynebedd llawr mewnol yr adeilad yn $225m^2$ ag yn 6.3m o uchder yn ei fan uchaf.

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 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 Unedol Gwynedd 2009:

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 leol.

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 - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.
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 CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED - Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

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.

Yn ogystal â'r uchod, credir fod Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn yr achos yma, yn benodol:

- Tai Fforddiadwy
- Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

POLISI PCYFF 1: Meini prawf datblygu

POLISI PCYFF 2: Dylunio a siapio lle

POLISI PCYFF 3: Dylunio a thirweddu

POLISI STRATEGOL PS 15: Strategaeth aneddleoedd

POLISI AMG 1: Ardaloedd o dirwedd arbennig

POLISI TRA 2: Safonau parcio

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio

NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i safle'r cais, Er hynny, cyflwynwyd cais am ymholiad o flaen llaw ar gyfer y bwriad.

Y16/000248 - codi annedd newydd - cadarnhawyd mewn llythyr ffurfiol dyddiedig 10.02.16 fod y safle tu allan i'r ffin datblygu a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion sylfaenol polisïau mabwysiedig lleol a chenedlaethol. Oherwydd hynny ni fyddai'n bosib cefnogi'r bwriad. Cyfeiriwyd at eithriadau i hyn ond y byddai angen profi trwy gyflwyno tystiolaeth fod angen ar gyfer gweithiwr amaethyddol/menter wledig.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, argymhellir cynnwys amodau a chyngor safonol os caniateir
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Hawliau Tramwy:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r tir yn borfa sydd wedi ei wella ag o safon Bioamrywiaeth isel, awgrymir cynnwys amod i waith clirio drain gael ei gynnal tu allan i'r tymor nythu. Mae clwydfan ystlumod yn cael ei ddarparu gerllaw, mae'n hanfodol na fyddai unrhyw oleuo yn amharu ar ystlumod ag os caniateir awgrymir cynnwys amod i gytuno ar gynllun goleuo.
Uned Strategol Tai:	Sylwadau cyffredinol am angen lleol am dai sef fod 49 ymgeisydd ar y gofrestr, nid oes unrhyw un wedi nodi eu dewis am dy 4 llofft, mae'n ymddangos fod tai ar werth yn yr ardal a fyddai'n cael ei ystyried yn fforddiadwy, nid oes cadarnhad bod yr ymgeisydd wedi ei hasesu gan Tai Teg i fod yn gymwys am dy fforddiadwy.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi y cais ar sail:

- Prinder tai addas a fforddiadwy yn yr ardal leol/nifer uchel o ail-gartrefi
- Ymgeisydd yn enedigol o'r ardal ac wedi dychwelyd i ddechrau busnes
- Angen byw ar y tir i oruchwylio gweithgareddau'r fferm a bod yn agos at rieni oedrannus
- Ymgeisydd yn datblygu cynllun busnes uchelgeisiol fyddai'n gweld newid defnydd y tir
- Dim tir addas ar gael i adeiladu ym Mhorthmadog oherwydd dynodiad parth llifogydd
- Rhaid ystyried safleoedd adeiladu ychwanegol fel safle'r cais yma sydd tu allan i barth llifogydd
- Safle hen dy fferm, er dim to mae'r waliau yn dal i sefyll
- Dyluniad addas a fyddai yn guddiedig o fewn y tirlun
- Stâd ddiwydiannol Penamser gerllaw wedi ei ddatblygu ag ymestyn tu hwnt i ffîn y dref
- Canolfan tîm achub mynydd Aberglaslyn wedi ei godi gerllaw ar dir tu allan i'r ffîn, mae'r ymgeisydd yn aelod ac mae'r tîm yn cefnogi'r cais
- Mae'r ffordd bresennol yn hwylus o'r ffordd fawr
- Mae trydan a dŵr eisoes gerllaw

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli tu allan i'r ffin datblygu ddiffiniedig ar gyfer ardal Porthmadog ac oherwydd hynny fe'i hystyrir fel safle yng nghefn gwlad. Oherwydd lleoliad cefn gwlad y safle ni ellir ystyried y bwriad o dan bolisïau tai arferol ar gyfer Porthmadog, sef polisi CH3, gan fod y polisi hwn yn ymwneud gyda datblygiadau tai o fewn y ffiniau datblygu. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad, mae angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Oherwydd hynny, dim ond mewn amgylchiadau arbennig y caniateir adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad. I bwrpas Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd mae'r amgylchiadau arbennig hynny lle gellir caniatáu tai newydd yng nghefn gwlad yn cael eu cynnwys ym mholisi CH9. Yn ychwanegol i hyn, rhaid hefyd ystyried cynnwys Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

5.2 Nodir ym mharagraff 4.3.1 o NCT 6 mai un o'r ychydig sefyllfaoedd ble gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr amaethyddol neu fenter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Bydd p'un a yw hyn yn hanfodol ai peidio mewn unrhyw achos penodol yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nid ar ddewis nac amgylchiadau personol unrhyw un o'r unigolion cysylltiedig. Mae NCT 6 hefyd yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol asesu ceisiadau am ganiatâd cynllunio ar gyfer anheddau amaethyddol neu fentrau gwledig newydd yn ofalus i sicrhau y

gellir cyfiawnhau gwyro oddi wrth y polisi arferol o gyfyngu ar ddatblygiad yng nghefn gwlad agored drwy gyfeirio at dystiolaeth ategol gadarn.

5.3 Mae cyfeiriad yn y cais, yn benodol o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn ogystal â llythyrau o gefnogaeth, at ddefnydd amaethyddol presennol y tir yn ogystal â chynllun busnes arfaethedig i newid defnydd y tir yma ar gyfer busnes cynaliadwy newydd yn ogystal â defnydd o ran o'r tir gan wasanaeth achub mynydd lleol. Ni chyflwynwyd gwybodaeth sydd yn cadarnhau yn union sut fath o fusnes a fwriedir, beth yw'r defnydd a dwysedd y defnydd amaethyddol presennol a beth yw perthnasedd defnydd rhan o'r tir gan y Gwasanaeth Achub Mynydd i'r cais yma.

5.4 Serch hyn, mae'n ymddangos fod defnydd amaethyddol sefydledig ar y tir, ac felly yn unol â gofynion TAN 6, pe byddai'r cais ar gyfer ty i weithiwr amaethyddol neu fenter wledig llawn amser, mae angen cyflwyno gwybodaeth sy'n ymwneud a'r profion swyddogaethol, amser, ariannol ac anheddau amgen er mwyn profi angen a chyfiawnhad am godi tŷ yng nghefn gwlad agored:

- Y Prawf Swyddogaethol (Adran 4.8 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf swyddogaethol yn ei gwneud yn ofynnol dangos ei bod yn hanfodol i weithiwr fod wrth law y rhan fwyaf o'r amser, ar y safle angen neu'n agos ato, er mwyn i fenter wledig briodol weithredu'n gywir.
- Y Prawf Amser (Adran 4.9 o Nodyn Cyngor Technegol 6) - Mae'r prawf amser a'r prawf swyddogaethol yn ddau brawf ar wahân ond mae'n rhaid bod gofyniad llawn amser am y gweithiwr y mae angen swyddogaethol amdano.
- Y Prawf Ariannol (Adran 4.10 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Dim ond pan ellir dangos bod menter wledig yn gynaliadwy y caniateir anheddau, a chymhwysir prawf ariannol i ystyried cadernid ariannol menter a'i rhagolygon ar gyfer cyfnod rhesymol o amser a gallu'r busnes i ariannu'r cynnig.
- Y Prawf Anheddau Amgen (Adran 4.11 o Nodyn Cyngor Technegol 6)- Caiff anghenion menter eu hystyried yng nghyd-destun argaeledd opsiynau presennol o ran anheddau amgen i ddiwallu'r angen swyddogaethol a nodwyd, a/neu'r cwmpas i ad-drefnu'r gwaith o reoli menter fel nad oes angen annedd newydd.

5.5 Mae'r profion hyn yn gymwys ym mhob amgylchiad, ac mae'n rhaid ymdrin â phob un ohonynt mewn ffordd sy'n briodol i'r math penodol o gais a wneir.

5.6 Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn gallu ystyried na bodloni'r uchod ac felly ni ellir asesu'r bwriad yn nhermau'r materion hyn.

5.7 Nodir fod yr ymgeisydd eisoes yn byw ym Mhorthmadog, nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â meddiannaeth ei eiddo presennol (morgais/meddiannaeth heb forgais/rhent) nac unrhyw dystiolaeth na ellir yr eiddo yma ddiwallu'r angen am dŷ. Mae'r tŷ bwriedig i'w leoli oddeutu 100m i ffwrdd o ran agosaf ffin ddatblygu Porthmadog, ac nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno nad oes ty ar gael ar y daliad neu o fewn y dref er mwyn diwallu'r angen ychwaith.

5.8 Yn ogystal, dylai lleoliad yr annedd ystyried yr angen swyddogaethol penodol y disgwylir iddo ddiwallu. Dylai'r annedd fod yn ddigon agos ar ardaloedd gweithredol lle y mae'n ofynnol er enghraifft, monitro anifeiliaid yn ddigonol, ac er mwyn galluogi gweithiwr i ymateb yn effeithiol i unrhyw anhawster a nodir os mai cyfiawnhad codi'r ty yn y lleoliad yma yw oherwydd ei fod ynghlwm a defnydd amaethyddol.

5.9 Ni ystyrir fod lleoliad yr annedd yn addas. Ni welir fod unrhyw adeilad neu safle amaethyddol ffurfiol ger llaw. Mae cyfeiriad mewn sylwadau a dderbyniwyd fod y tir yn rhan o ddaliad Fferm Penamser sydd wedi ei leoli oddeutu 800m i ffwrdd o safle’r cais o deithio ar hyd ffordd ddi-ddosbarth sydd yn arwain at y fynwent gerllaw, ac yna teithio ar hyd y briffordd A497 ac yna i mewn i’r iard fferm at yr adeiladau. Ni ystyrir fod safle’r cais yn ddigon agos i gyfiawnhau annedd amaethyddol yn y lleoliad a gynigir ac ynghlwm a’r fferm benodol yma.

5.10 Mae disgwyl i annedd amaethyddol fod wedi ei leoli ar yr iard fferm (sef lleoliad Fferm Penamser yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr achos yma - ar sail nad oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno am unrhyw dir nac adeiladau eraill), neu fod ‘iard fferm’/adeiladau fferm/cyfarpar yn cael ei ddarparu yn agos i/ o gwmpas yr eiddo er mwyn i’r busnes weithredu yn y modd mwyaf effeithiol. Yn yr achos yma nid yw’r annedd bwriedig wedi ei leoli ar unrhyw iard fferm bresennol.

5.11 Mae maint unrhyw annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas â gallu'r fenter i ariannu a chynnal yr annedd, ynghyd ac adlewyrchu anghenion y fenter, ond yn ogystal, gan fod meddiannaeth bosibl yr annedd yn cael ei ymestyn i’r rhai sy’n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, dylai maint yr annedd gydymffurfio a gofynion perthnasol Tai Fforddiadwy.

5.12 Yn yr achos yma, mae’r annedd bwriedig yn cynnig 4 ystafell wely gydag arwynebedd llawr mewnol o 225m². Mae canllawiau maint Tai Fforddiadwy o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn cyfyngu arwynebedd llawr tai fforddiadwy 4 ystafell wely i 120m². Mae’r annedd bwriedig yn sylweddol fwy na hyn, ac felly nid yw’n cydymffurfio gyda’r gofynion gan na fyddai posib i’r eiddo ddiwallu anghenion tai fforddiadwy pe bai ei ddefnydd fel ty amaethyddol/menter wledig yn gorffen. Nid oes gwybodaeth wedi ei gynnig ynglŷn ag anghenion yr ymgeisydd am eiddo o faint fwy na’r hyn a nodir yn y CCA.

5.13 Ystyrir felly, nad yw lleoliad yn ogystal â maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6, Polisi CH9 o’r CDUG na Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

5.14 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir bod y bwriad hefyd yn groes i ofynion polisi C1 o’r CDUG sy’n annog datblygiadau newydd i gael eu lleoli o fewn ffiniau datblygu oni bai fod y datblygiad yn cydymffurfio’n llawn a pholisi arall penodol yn y CDU.

5.15 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli’r Cynllun Unedol fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae’n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.16 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae’r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.17 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.18 Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.19 Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geit y PCC a NCT 6, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.20 Mae polisïau B22, B23 a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad a'i effaith ar fwynderau'r ardal ac unrhyw eiddo cyfagos yn ogystal â'r defnydd o ddeunyddiau allanol.

5.21 Er gwaethaf yr asesiad uchod sy'n ystyried nad yw lleoliad a maint yr eiddo yn addas ar gyfer ty amaethyddol neu weithiwr menter wledig ac er gwaethaf nad yw'r safle yn lleoliad addas am unrhyw eiddo arall oherwydd ei leoliad tu allan i ffin ddatblygu'r pentref, ystyrir fod dyluniad a deunyddiau cyffredinol yr eiddo yn addas, ac na fyddai'r eiddo ei hun yn achosi effaith andwyol ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal.

5.22 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B22, B23 a B2, ond nodir nad yw hyn yn goresgyn y ffaith fod egwyddor y bwriad yn anaddas fel y sonir uchod.

5.23 Nid oes cynllun tirweddu penodol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ond nodir petai'r bwriad yn addas mewn egwyddor, byddai modd gosod amod cynllunio safonol ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gytuno ar gynllun tirweddu addas, ac felly ni ellir datgan fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B27 yn nhermau cynllun tirlunio.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.24 Mae polisi CH33 yn ymwneud a sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd; ac yn datgan y caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a materion trafnidiaeth a mynediad.

5.25 Mae polisi CH36 yn ymwneud ag asesu cyfleusterau parcio preifat; ac mae'n datgan y dylai gwrthod 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.

5.26 Mae'r uned drafnidiaeth yn cadarnhau nad yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar faterion yn ymwneud a thrafnidiaeth a mynediad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 mewn perthynas â'r materion hyn yn unig.

Materion llifogydd

5.27 Cydnabyddir fod canfod tir addas i adeiladu tai newydd ym Mhorthmadog yn anodd oherwydd dynodiad rhan helaeth o'r dref fel parth llifogydd. Fel sydd yn wybyddus, ni chaniateir codi tai preswyl newydd o fewn ardaloedd fel yma, fel sydd wedi ei gadarnhau mewn cyngor diweddar gan Lywodraeth Cymru ac mewn penderfyniadau apêl ffurfiol. Mae'n wir i ddweud nad yw safle'r cais yma o fewn parth llifogydd ond nid yw hyn yn gyfiawnhad dros adeiladu ty newydd tu allan i ffin datblygu ddiffiniedig oherwydd na ellir ei godi o fewn y ffin am resymau eraill.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.28 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, derbyniwyd llythyrau o gefnogaeth gan unigolion lleol ac eraill i'r bwriad, rhoddwyd sylw llawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a nodwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd. Er eglurdeb, nodir yma ymateb i rai materion penodol o godwyd mewn sylwadau a dderbyniwyd yn cefnogi'r cais hwn:

Stad Ddiwydiannol Penamser - cyfeiriwyd at leoliad y stad gyfagos yma a'r ffaith fod y safle yma yn ymestyn heibio ffin y dref. Mae'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd diwydiannol yn y Cynllun Unedol, mae wedi ei warchod fel safle cyflogaeth ac mae wedi ei leoli yn gyfan gwbl o fewn y ffin datblygu. Mae caniatadau cynllunio hanesyddol yn eu lle ar gyfer nifer o weithgareddau presennol a welir ar y safle. Mae'n arferol i safleoedd fel yma gael eu lleoli ar gyrion trefi ag er y cydnabyddir fod y safle yn eang, mae'n ddefnydd sydd wedi ei sefydlu a'i warchod. Ni chredir fod lleoliad y safle yma yn gyfiawnhad dros adeiladu ty preswyl y tu allan i'r ffin datblygu.

Safle Tim Achub Mynydd Aberglaslyn - mae cyfeiriad at leoliad y ganolfan yma ar ran arall o dir yr ymgeisydd sydd hefyd y tu allan i'r ffin datblygu ond a ganiatawyd yn 2009. Nodir o'r cais mai dymchwel storfa bresennol a wnaed a chodi adeilad newydd yn ei le. Yn ychwanegol, mae amodau caeth ar y caniatâd sydd yn datgan mai defnydd y tîm achub yn unig a ganiateir o'r adeilad ag os fydd y defnydd yma yn dod i ben fod y safle yn dychwelyd i ddefnydd amaethyddol.

Tir ar gyfer tai fforddiadwy - mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi fod yr ymgeisydd wedi cynnig ardal sylweddol o dir i'r Cyngor ar gyfer codi tai fforddiadwy gan honni y byddai hyn yn fodd o gyrraedd targed blynyddol darpariaeth tai fforddiadwy o fewn Gwynedd. Mae'r cynnig yma wedi ei wneud fel rhan o broses mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, ac felly gofynnwyd i'r Uned Bolisi roddi cefndir am y sefyllfa. Yr hyn a gadarnhawyd oedd: *"Derbyniwyd gwrthwynebiad ynglŷn â'r ffaith bod y tir wedi cael ei eithrio o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fe roddwyd sylw i'r gwrthwynebiad a phenderfynwyd peidio newid y Cynllun i gynnwys y tir. Mae Arolygydd yr Archwiliad Cyhoeddus i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi derbyn copi o'r gwrthwynebiadau i gyd. Cynhaliwyd Gwrandawiad Cyhoeddus fel rhan o broses yr Archwiliad Cyhoeddus ynglŷn â thir ym Mhorthmadog yn ystod mis Medi'r llynedd. Mae'r Gwrandawiadau Cyhoeddus wedi arwain at nifer o Bwyntiau Gweithredu sydd yn eu tro wedi arwain at Newidiadau Materion sy'n Codi. Nid oes Newidiadau Materion sy'n Codi i ffiniau datblygu Porthmadog - felly mae'r tir yn parhau tu allan i'r ffiniau datblygu. Bydd yr Arolygydd yn rhoi ei argymhellion rhwymol terfynol i'r Cyngor yn ystod mis Mai/ Mehefin 2017 - mae'r amserlen derfynol yn*

dibynnu ar faint o sylwadau a gawn ni am y NMC a natur y sylwadau hynny”. Nid yw’r cynnig yma yn faterol wrth ystyried y cais hwn.

Gwybodaeth ychwanegol

5.29 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno ymholiad ffurfiol cyn cyflwyno cais ar gyfer y bwriad fel a ddangosir o dan gyfeirnod Y16/000248. Cadarnhawyd mewn ymateb ffurfiol ar y pryd y byddai bwriad o’r fath yn groes i ofynion polisiau perthnasol ac na fyddai’r Awdurdod o ganlyniad, yn gallu cefnogi’r cynnig.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yma i godi ty newydd yn y lleoliad penodol yma yn dderbyniol am y rhesymau fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid oes gan y bwriad yma i godi adeilad annedd newydd yng nghefn gwlad unrhyw gyfiawnhad ar ei gyfer ac felly credir ei fod yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a'r canllawiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar Dai.

2. Nid yw’r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth ddigonol na phriodol i brofi fod angen am dy amaethyddol/menter wledig ar y safle hwn tu allan i ffiniau datblygu Porthmadog. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH9 a’r hyn a nodir ym mharagraff 4.3.1 o Nodyn Cyngor Technegol 6 a pharagraff 9.3.6 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2016).