Rhif: 8

Cais Rhif:	**C17/0242/30/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**13/03/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Aberdaron**
Ward:	**Aberdaron**
Bwriad:	**Adeiladu ty a modurdy**
Lleoliad:	**Tir ger Y Groesffordd, Rhiw, Pwllheli, Gwynedd, LL538AG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Bwriad sydd gerbron i adeiladu tŷ annedd newydd a modurdy. Byddai’r tŷ yn mesur 20.2 medr o hyd a 6.5 medr o led ynghyd a byddai hefyd yn cynnwys rhan croes tua’r cefn yn mesur 6.5 medr wrth 7.5 medr. Byddai’r tŷ arfaethedig yn ddeulawr a gydag uchder o 8 medr i’r brig. Bwriedir gorffen yr eiddo gyda tho llechi a waliau allanol gyda charreg leol. Byddai’r modurdy yn un dwbl ac yn mesur 7.5 medr wrth 6.5 medr a gydag uchder i’r brig o 5.1 medr. Byddai to llechi i’r modurdy ond nid yw deunydd y waliau allanol wedi ei nodi yn y cais. Byddai eiddo yn un 4 ystafell wely gydag arwynebedd llawr mewnol o 292.78 medr sgwâr a’r modurdy gydag arwynebedd llawr mewnol o 40.71 medr sgwâr.

1.2 Fel rhan o’r cais derbyniwyd llythyr gan Derwen, Tim Integredig Plant Anabl. Mae’r llythyr yma yn amlinellu anghenion y teulu gan fod un o feibion yr ymgeisydd wedi ei gofrestru gydag anabledd parhaol. Yn bresennol mae’r teulu yn byw gyda mam yng nghyfraith yr ymgeisydd mewn tŷ sydd wedi ei leoli gerllaw safle’r cais. Mae’r llythyr gan Derwen yn cyfleu fod angen y canlynol oherwydd anabledd y mab a’r offer y byddai angen:

- Angen coridorau digon llydan.
- Angen ystafell wely ac ymolchi ar y llawr daear ar gyfer y mab.
- Angen ystafell fyw o’r maint a ddangoswyd.
- Angen y parlwr gan y byddai hon hefyd yn gweithredu fel ystafell therapi / ystafell ar gyfer gofalwyr ysbaid.
- Angen cegin o’r maint a ddangoswyd.
- Angen ystafell aml bwrpas oherwydd glendid.

1.3 Lleoli’r safle ym mhentref gwledig Rhiw. Mae hefyd wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hefyd y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir ffordd ddosbarth 3 i’r gogledd o’r safle a ffordd ddi-ddosbarth tua’r gorllewin. Mae cae i’r dwyrain o’r safle. Ceir rhai tai annedd yng nghyffiniau’r safle.

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:**

B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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.

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

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.

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.

CH5 - TAI NEWYDD MEWN PENTREFI GWLEDIG - Caniatáu datblygiad preswyl sy'n cynnwyd un neu ddwy uned yn unig mewn Pentrefi Gwledig yn os gellid cydymffurfio â meini prawf sy'n berthnasol i angen lleol am y datblygiad, effaith ar y dirwedd, a nodweddion penodol y safle.

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.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy
Canllaw Cynllunio Atodol: Tai newydd mewn Pentrefi Gwledig

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

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1: Meini prawf datblygu
PCYFF 2: Dylunio a siapio lle
PS 15: Strategaeth aneddleoedd
PS 16: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
Polisi Newydd: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
PS 17: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
NCT 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy (2006)
NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
NCT 12: Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Y15/001625 – Ymholiad cyn cyflwyno cais i adeiladu tŷ annedd ar y safle – Atebwyd 10 Gorffennaf 2015. Rhoddwyd cyngor o safbwynt y canlynol:-

- Mai Polisi CH5 oedd y polisi tai perthnasol yn CDUG a bod hwnnw yn gefnogol i adeiladu tai fforddiadwy lleol cymunedol yn unig ac y byddai angen clymu tŷ o'r fath drwy gytundeb 106. Argymell i'r ymgeisydd gael ei asesu gan Tai Teg i weld os oedd mewn angen tŷ fforddiadwy.
- Cadarnhau nad oedd y safle yn un mewnlenwi nag ychwaith wedi ei leoli yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio ar y mapiau cynigion ac y byddai bwriad i ddatblygu'r tir yn groes i faenprawf 2 o Bolisi CH5
- Yr ystyriwyd na fyddai datblygu'r safle yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir yn Rhiw ac felly yn cyd-fynd gyda maenprawf 3 o bolisi CH5.
- Fod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos tŷ sydd yn sylweddol mwy o faint na beth fyddai tŷ fforddiadwy. Cynghori o faint tŷ fforddiadwy 4 ystafell wely a maint modurdy cysylltiedig y gellir ei gael. Hefyd nodwyd yn sgil anableddau'r plentyn y byddai o dan yr amgylchiadau yn bosibl cael tŷ ychydig yn fwy ond y byddem angen cadarnhad o beth yw angen y plentyn er mwyn asesu os oedd maint y tŷ yn rhesymol o ystyried angen y plentyn anabl. Argymhellwyd hefyd fod maint y cwrtil yn cael ei leihau er mwyn adlewyrchu mai tŷ fforddiadwy yn unig fyddai'n bosibl.
- Cadarnhau na fyddai swyddogion mewn sefyllfa i allu cefnogi'r cais yn sgil y ffaith nad yw'r safle yn cael ei ystyried yn safle mewnlenwi ac nad oedd ychwaith yn safle sydd wedi ei leoli yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio. Rhoddwyd opsiwn iddynt gyflwyno cynlluniau diwygiedig ar gyfer y dyluniad cyn i gais gael ei gyflwyno er mwyn sicrhau fod yr holl faterion eraill yn gysylltiedig gyda'r cais yn ymddangos yn dderbyniol.

3.2 C06D/0194/30/LL - Adeiladu tŷ annedd a modurdy - Rhan Cae 6171, Rhiw - Caniatáu 9 Mawrth 2007. Roedd cytundeb 106 angen lleol yn gysylltiedig i'r caniatâd. Ni fu i'r caniatâd yma gael ei weithredu.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi yn gryf.

Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i’r bwriad. Argymell cynnwys amodau a nodiadau safonol parthed yr adwy a pharcio ynghyd ac uchder y terfyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad na sylwadau i’w gwneud.
Dŵr Cymru:	Angen amod o ran dŵr wyneb / draeniad tir os caniateir y cais.
Uned AHNE:	Mae’r llecyn dan sylw ar y groesffordd yng nghanol pentref gwledig Rhiw ger Aberdaron ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Gwarchodir yr AHNE gan bolisïau cenedlaethol a lleol. Tir amaethyddol yw’r safle ar hyn o bryd sydd ar ychydig o lethr ac o’r cynllun mae’n ymddangos y byddai’r tŷ newydd arfaethedig yn weddol agos i’r lon. Mae nifer o dai eraill yng nghyffiniau’r safle gyda’r mwyafrif yn dai unllawr gweddol fychan. O ran egwyddor nid oes gwrthwynebiad i godi tŷ newydd ym mhentref Rhiw i gwrdd ag angen lleol cydnabyddedig. Mae rhai agweddau o’r cynllun a’r dyluniad, fel y darnau croes, cyrn a’r ffenestri yn adleisio tai hanesyddol lleol ac mae’r deunyddiau yn ymddangos yn addas. Fodd bynnag, mae pryder fod y datblygiad yn un sylweddol fawr i’r safle a’r lleoliad dan sylw mewn rhan hanesyddol o’r pentref.

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

- Safle o fewn ffin y pentref ac yn agos i ganol y pentref, Neuadd y pentref, cludiant cyhoeddus ac iddo fynediad hwylus a diogel.
- Angen am dai newydd yn ardal Rhiw.
- Tai yn yr ardal yn ddrud ac adeiladu yw eu hunig opsiwn.
- Edrychiad allanol yn cyd-fynd a thai eraill yn y pentref.
- Tai enfawr yn cael eu caniatáu yn Abersoch.
- Byddai tai gwyliau wedi cael ei ganiatáu yn syth.
- Anghenion y mab a bod angen tŷ o faint addas ar gyfer ei anghenion ef.
- Fod y teulu angen bod yn agos i'r teulu estynedig sy'n rhoddi cefnogaeth iddynt.
- Materion hawliau dynol ac anabledd.
- Cadw'r teulu yn yr ardal yn ased i'r gymuned.
- Galluogi teulu lleoli aros yn eu cymuned.

Roedd un a oedd yn cefnogi'r cais yn ystyried o ran effaith weledol a balans y groesffordd y byddai'n well petai'r tŷ wedi ei leoli ymhellach yn ôl o'r ffordd ond yn aros ar yr un lefel.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 O ran CDUG mae Rhiw wedi ei ddynodi yn bentref gwledig ac felly'r polisi tai perthnasol yw Polisi CH5. Mae Polisi CH5 yn nodi mai dim ond cynigion ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn unig sydd yn bosibl a bod yn rhaid i gynigion gydymffurfio gyda'r holl feini prawf o fewn y polisi.

5.2 Gwelir o faenprawf cyntaf Polisi CH5 fod gofyn i ddechrau i brofi fod yna angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy. O safbwynt hyn ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth fel rhan o'r cais i ddangos os yw'r ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy ac nid yw'r ffurflenni cais a gyflwynwyd yn cyfeirio mai am dŷ fforddiadwy yr ymgeisir. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maenprawf 1 o bolisi CH5 gan nad oes angen am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi..

5.3 Mae'r ail faenprawf o Bolisi CH5 CDUG yn gofyn fod y safle yn un mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y map mewnosod perthnasol, neu sy'n safle yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio. Nid yw safle'r cais yn safle mewnlenwi. Mae'r eiddo sydd wedi ei leoli yr ochr arall i'r ffordd o'r safle tua'r gorllewin a'r gogledd wedi eu lliwio yn goch. Fodd bynnag mae ffordd yn gwahanu'r safle oddi wrth y tai i'r ddau gyfeiriad yma. Yn sgil hyn nid yw'r safle yn un sydd wedi ei leoli yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio. Yn ychwanegol mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig yn datgan ei bod yn ofynnol i

safle sydd yn union gerllaw eiddo a liwiwyd fod yn safle sy'n gorgyffwrdd â chwrtil yr eiddo hwnnw. Ni fyddai gorgyffwrdd yn yr achos penodol yma. Cynhwysir cynllun yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig sydd yn rhoddi syniad o'r math o safleoedd sydd yn dderbyniol o ran y rhan yma o'r polisi a gellir gweld nad yw safleoedd ble mae ffordd rhwng yr adeilad sydd wedi ei liwio yn goch a'r safle yn rhai addas. Yn sgil yr uchod felly ystyrir fod lleoliad y tŷ yn groes i ofynion maenprawf 2 o Bolisi CH5 CDUG.

5.4 Er yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i faenprawf 3 o bolisi CH5 gan na ystyrir y byddai datblygu'r safle yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir yn Rhiw. Yn bresennol ceir tai wedi eu lleoli o amgylch y groesffordd sydd gerllaw'r safle a byddai datblygu'r safle dan sylw yn ddatblygiad naturiol o ran ffurf y pentref.

5.5 Mae maenprawf 4 o Bolisi CH5 yn gofyn fod maint yr eiddo yn adlewyrchu'r angen penodol am dŷ fforddiadwy o safbwynt maint a nifer yr ystafelloedd gwely. Deallir fod yr ymgeisydd gyda 3 o blant ac felly mi ellir yn rhesymol dderbyn fod yna angen am dŷ 4 ystafell wely. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn cyfyngu maint tŷ fforddiadwy i 120 medr sgwâr wedi ei fesur yn fewnol a modurdy i 20 medr sgwâr wedi ei fesur yn fewnol. Mae'r cais sydd gerbron yn cynnwys tŷ sydd gydag arwynebedd llawr mewnol o 292 medr sgwâr ynghyd a modurdy sydd yn 40 medr sgwâr. Cyflwynwyd gwybodaeth fel rhan o'r cais yn egluro amgylchiadau'r teulu a bod un o'r meibion wedi ei gofrestru gydag anabledd parhaol. Cafodd hyn hefyd ei gyfleu yn yr ymholiad cyn cyflwyno cais. Sylweddolir a derbynnir fod yna amgylchiadau ac anghenion o ran cael arwynebedd llawr mwy a fyddai'n ateb gofynion y plentyn ac er cael gofod digonol o ran symudiad rhwydd iddo o amgylch yr eiddo. Derbynnir yr angen am iddo gael ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr daear a hefyd y parlwr fydd yn gweithredu fel ystafell therapi / ystafell ar gyfer gofalwyr fel y galw. Sylweddolir hefyd oherwydd amgylchiadau y byddai angen mwy o ofod o fewn yr ystafell fyw a'r gegin. I raddau felly o ran maint derbynnir fod yr ystafelloedd llawr daear fel y cyflwynwyd yn rhai angenrheidiol o ran anghenion y mab. Fodd bynnag, ni ystyrir fod cyfiawnhad am gael arwynebedd llawr cyntaf o 140 medr sgwâr. Mae'r llawr cyntaf yma yn cynnwys tair ystafell wely, ystafell ymolchi, ystafell en-suite a swyddfa. Ni ystyrir fod cyfiawnhad o gwbl am gael llawr cyntaf sydd o'r maint sydd wedi ei gyflwyno. Mae'r llawr cyntaf yma yn ei hun yn fwy nag uchafswm maint tŷ fforddiadwy deulawr 5 ystafell wely o 130 medr sgwâr fel a ddynodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Mae'r tŷ arfaethedig yn un 4 ystafell wely ac o ystyried mai maint tŷ fforddiadwy 4 ystafell wely yn unol gyda'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yw 120 medr sgwâr ystyrir y byddai'n rhesymol i ddisgwyl y gellir lleoli 3 ystafell wely ac ystafell ymolchi o fewn gofod o 60 medr sgwâr. O ystyried yr uchod felly, ac wedi cymryd anghenion y plentyn i ystyriaeth, ystyrir fod y tŷ fel y'i cyflwynwyd yn sylweddol fwy na'r hyn sydd ei angen. Ystyrir y byddai'n bosibl lleihau maint yr eiddo yn ei gyfanrwydd o leiaf 80 medr sgwar yn arbennig o ystyried bod anghenion y mab wedi ei gyfyngu i'r llawr daear. Yn yr un modd ni ystyrir fod cyfiawnhad dros fynd a maint y modurdy uwchben yr 20 medr sgwar ddynodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Ystyrir felly fod modd haneru maint y modurdy arfaethedig. Yn sgil yr uchod felly ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn groes i ofynion maenprawf 4 o Bolisi CH5 CDUG.

5.6 Ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt maenprawf 5 o bolisi CH5 CDUG gan fod y bwriad yn diogelu'r ffiniau naturiol presennol ar y safle.

5.7 O safbwynt maenprawf 6 o Bolisi CH7, ni holwyd yr ymgeisydd a fyddai'n fodlon arwyddo cytundeb 106 a fyddai'n clymu'r eiddo fel tŷ fforddiadwy gan nad yw'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn bodloni gofynion y polisi.

5.8 Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi CH5 CDUG ar y sail nad oes angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi, nad yw'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio a bod ei faint yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy.

5.9 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.10 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 - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n 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...".

5.11 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.

5.12 Mae paragraff 2.14.1 Polisi 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."

5.13 Yn yr achos hwn, mae gwahaniaeth yn y polisïau tai. Ni fyddai Rhiw wedi ei gynnwys fel clwstwr yn y CDLL ac felly fe fyddai'r safle yn un cefn gwlad agored yn CDLl. Yn sgil hynny dim ond tai ar gyfer gweithiwr amaethyddol, coedwigaeth neu fenter wledig fyddai'n bosibl ei gael ar y safle a hynny yn seiliedig a gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010). Byddai'r bwriad hefyd yn groes i'r gofynion yma gan nad oes angen amaethyddol, coedwigaeth neu fenter wledig ar gyfer y tŷ arfaethedig.

Mwynderau gweledol

5.14 Derbynnir fod y dyluniad o ran ei edrychiad yn ymgorffori nifer o nodweddion traddodiadol. Fodd bynnag mae'r eiddo arfaethedig yn swmp o adeilad fyddai wedi ei leoli o fewn rhyw 4 medr i'r ffordd sirol sydd wedi ei lleoli tua'r gogledd o'r safle. Byddai'r adeilad yn llenwi ffryntiad y safle gyda'r ffordd sirol hynny. O edrych o amgylch mae'r tai presennol yng nghyffiniau'r safle yn amrywiaeth o rai unllawr, unllawr gromen a deulawr. Fodd bynnag, drwyddi draw mae'r tai yma yn rhai

cymharol fychan a sgwat eu dyluniad. Mae'r eiddo presennol felly yn ei ffurf bresennol o faint a graddfa nad yw'n parchu'r safle a'i gyffiniau. Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais. Tra maent yn croesawu rhai agweddau o'r cynllun a'r dyluniad mae pryder hefyd ganddynt hwy fod y datblygiad yn un sylweddol fawr i'r safle a'r lleoliad dan sylw mewn rhan hanesyddol o'r pentref. Ystyrir felly yn ei ffurf bresennol fod y bwriad o ran ei faint a'i raddfa yn groes i ofynion Polisi B22 CDUG ac y byddai'r bwriad oherwydd hyn yn cael effaith ar ffurf a chymeriad y pentref a'r dirwedd a'i fod felly yn groes i ofynion Polisi B8 a B22 CDUG. Fel y cyfeiriwyd yn flaenorol yn yr adroddiad mae'r tŷ o faint sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy ac yr ystyrir fod modd lleihau maint yr eiddo hyd yn oed ar ôl ystyried anghenion y plentyn anabl. Mae'n bosibl felly pe byddai'r eiddo yn cael ei leihau o ran maint y byddai hynny hefyd yn goresgyn y pryderon am effaith y bwriad ar gymeriad y pentref a'r dirwedd.

5.15 Byddai to'r datblygiad yn cael ei orchuddio gyda llechi a bwriedir defnyddio carreg ar y waliau allanol. Ystyrir y byddai'r deunyddiau yma yn addas ac yn gweddu i'r ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B25 CDUG.

5.16 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau Hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith fwy nag effaith leol ac felly ni fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.17 Mae Polisi B23 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. O ran lleoliad yr eiddo arfaethedig mewn perthynas gyda'r tai cyfagos ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran preifatrwydd a gor-edrych i'r tai cyfagos. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran sŵn traffig ac ni ystyrir fod y bwriad yn golygu gorddatblygiad o'r safle. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 gan na ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Bwriedir gwneud defnydd o fynedfa bresennol i'r cae ar gyfer cerbydau a byddai mynedfa gerdded newydd yn cael ei agor i'r blaen o'r eiddo. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Os caniateir y cais byddai angen amodau ar y caniatâd o ran y fynedfa a pharcio. Ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda gofynion Polisi CH33 a CH36 CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.19 Roedd y rhan helaeth o'r llythyrau / gohebiaeth a dderbyniwyd yn cefnogi'r cais yn ymwneud gydag amgylchiadau personol y teulu a bod angen tŷ o faint addas ar gyfer ei anghenion ef ynghyd a bod angen bod yn agos i'r teulu estynedig er cefnogaeth. Nid yw anghenion personol yn fater cynllunio fodd bynnag yn yr achos yma ystyrir fod anghenion y mab wedi cael ystyriaeth lawn wrth wneud yr asesiad uchod. Nid

yw materion yn ymwneud gyda datblygiadau ar diroedd neillog mewn ardaloedd eraill o'r sir yn berthnasol i'r cais presennol.

6. Casgliadau:

6.1 Sylweddolir fod yna anghenion yn yr achos yma o ran anabledd mab yr ymgeisydd. Fodd bynnag, wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol, daethpwyd i'r casgliad nad yw egwyddor y datblygiad yn cwrdd â gofynion sylfaenol polisïau tai'r Cyngor, sy'n gofyn bod safleoedd mewn pentref gwledig yn cael ei ddefnyddio i ddiwallu anghenion fforddiadwy yn unig. Ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos os yw'r ymgeisydd mewn gwir angen fforddiadwy a ni ddangoswyd bwriad i gyfyngu meddiannaeth i'r dyfodol. Nid yw'n ddatblygiad fforddiadwy gyda dyluniad ac arwynebedd llawr yr annedd yn sylweddol uwch na rhiniogau a ganiateir o dan y Cynllun Canllaw Atodol Tai Fforddiadwy. Er gwaethaf anghenion yr ymgeisydd nid yw'r Cyngor wedi eu hargyhoeddi, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, bod rhesymau teilwng wedi eu cyflwyno i wyro oddi ar bolisïau cyfredol y Cyngor na pholisïau cenedlaethol yn ymwneud a Thai Fforddiadwy. Mae'r annedd fel a'i cyflwynwyd felly yn groes i ofynion polisi tai'r cyngor sef CH5, CH9 a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009). Yn ychwanegol ni ystyrir fod graddfa a maint y datblygiad yn parchu'r safle a'i gyffiniau a'i fod felly hefyd yn cael effaith ar y dirwedd ac yn groes i Bolisi B8 a B22 CDUG.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn safle mewnlenwi nag yn safle'n union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio ar y mapiau mewnosod yn gysylltiedig gyda Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Nid yw'r datblygiad arfaethedig ychwaith yn cynnig datblygiad fforddiadwy ac nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos fod yr ymgeisydd mewn gwir angen tŷ fforddiadwy ac nid oes unrhyw fwriad i gyfyngu meddiannaeth i'r dyfodol i angen fforddiadwy. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi CH5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd; a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd 2009.

2. Nid yw'r tŷ annedd arfaethedig yn syrthio o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol; Tai Fforddiadwy'r Cyngor gan fod arwynebedd llawr yr annedd yn sylweddol uwch na'r rhiniogau argymhellir fel nad yw'n adlewyrchu maint fforddiadwy nac yn sicrhau bod y tŷ'n parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. Mae'r bwriad felly yn groes i amcanion Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009); Polisi CH5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Polisi Cynllunio Cymru 2012 "Tai Fforddiadwy" a NCT 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (2006).

3. Mae'r bwriad o faint a graddfa nad yw'n parchu'r safle a'i gyffiniau a byddai o'r herwydd 'n cael effaith ar ffurf a chymeriad y pentref a'r dirwedd ac felly yn groes i Bolisi B8 a B22 CDUG.