Rhif: 4

Cais Rhif:	**C17/0371/39/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**27/04/2017**
Math y Cais:	**Amlinell**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Llanengan**
Bwriad:	**Dymchwel adeilad ac adeialdu ty**
Lleoliad:	**Tir ger Berthwen, Bwlchtocyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7BP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Bwriad sydd gerbron i ddymchwel adeilad ac adeiladu tŷ annedd newydd. Mae’r cais yn un amlinellol a’r unig faterion mae’r cais yn gofyn i’w hystyried yw’r egwyddor o ddatblygu’r safle ynghyd a mynediad. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae’r rhain yn cynnwys lleoliad y tŷ o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirweddu. Er hyn, mae cynllun dangosol o osodiad arfaethedig y safle wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Mae’r cynllun dangosol yma yn dangos lleoliad posibl y tŷ, a tri llecyn parcio. Byddai uchder y tŷ arfaethedig yn 7.3 medr uwchben lefel y ffordd gyfagos a byddai’r tŷ yn mesur oddeutu 11 medr wrth 14 medr.

1.2 Fel rhan o’r cais derbyniwyd llythyr datganiad cynllunio. Mae’r datganiad yma yn amlinellu amgylchiadau’r teulu a beth yw’r angen am y tŷ a paham yn eu tyb hwy y dylai’r tŷ gael ei ganiatáu fel eithriad i bolisi arferol. Mae’r ymgeisydd yn byw yn bresennol mewn tŷ unllawr, Bwthyn y Ffrwd, gyferbyn a safle’r cais gyda eu mab, 21 oed, sydd yn drychiedig (amputee) a gyda chyfyngiadau symud. Mae’r tŷ presennol wedi cael ei addasu ar gyfer anghenion y mab ac felly i osgoi costau ac amhariad symud i’r mab mae’r cais yn gofyn am adeiladu tŷ newydd ar gyfer y rhieni fel bod y mab yn gallu byw yn annibynnol yn y tŷ presennol. Deallir o’r wybodaeth na fyddai’n hyfyw i’r ymgeisydd geisio tŷ mewn lleoliad arall gan y byddai hynny yn golygu gwerthu’r tŷ presennol i’r mab ac oherwydd prisiau tai ym Mwlchtocyn ni fyddai hynny yn fforddiadwy iddo ef. Os gellir adeiladu tŷ ar y safle dan sylw gellir gwneud hynny ar gost is fydd yn galluogi’r cynllun fod yn hyfyw. Mae’r cynllun lleoliad a gyflwynwyd fel rhan o’r cais hefyd yn dangos fod eiddo Glan Ffrwd sydd hefyd gyferbyn a safle’r cais ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Deallir fod yr eiddo yma yn bresennol yn cael ei feddiannu gan rieni oedrannus Mr Williams (ymgeisydd) a bod hwn wedi ei addasu i’w hanghenion hwy. Nodir y byddai cael adeiladu tŷ ar y safle dan sylw hefyd yn rhoddi cyfle i’r ymgeisydd ofalu am ei rieni fel mae’r galw.

1.3 Lleoli’r safle ym mhentref gwledig Bwlchtocyn o safbwynt CDUG ond yn y CDLL arfaethedig mae’r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Mae hefyd wedi ei leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a hefyd y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir mynediad i’r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Mae cae i’r dwyrain o’r safle. Ceir tai annedd i’r gogledd, dwyrain a’r gogledd orllewin o’r safle. Ceir cae tua’r de. Yn bresennol ar y safle mae siediau o wneuthuriad dur a cherrig.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar air yr Aelod Lleol.

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 (CDUG):**

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.

B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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. (Gorffennaf, 2017) (Fel y'i diwygiwyd gan Adroddiad yr Arolygydd 30 o Fehefin 2017)**

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 17: Strategaeth aneddleoedd
PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
Polisi Newydd: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 20: 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 7443 – Trosi storfa i lety preswyl – Gwrthod 16 Awst 1960.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad. Fodd bynnag hoffwn gael cadarnhad o rediad y wal terfyn arfaethedig. Mae'r cynlluniau yn awgrymu y byddai'n amharu ar y gwli dŵr wyneb o flaen y safle, ac yn rhwystro mynediad i'r cae cyfagos, gyda'r wal yn cael ei ddangos ar linell sy'n diweddu gyda chornel y sied yn y cae cyfagos. Tybir y bwriedir gosod y wal ymhellach yn ôl a cadw'r mynediad amaethyddol cyfagos. Nid oes gwrthwynebiad i leoliad y fynedfa newydd, nac i'r ddarpariaeth parcio arfaethedig, ac argymhellir cynnwys amodau are u cyfer.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gennym wrthwynebiad i'r cais ond gennym y sylwadau canlynol.

Nodwn fod yr adroddiad arolwg rhagarweiniol ar ystlumod a rhywogaethau gwarchodedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Chris Hall, 21 Ebrill 2017) wedi nodi nad oes ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. Yn ôl y wybodaeth yn yr adroddiad ar ystlumod, rydym yn ystyried bo'r datblygiad

arfaethedig yn achos o risg is i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o Ymdrin ag Ystlumod a Chynllunio' (2015). Yn yr achos hwn mae'r adroddiad ar ystlumod yn casglu nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o andwyo neu amharu ar yr ystlumod na'u mannau bridio a gorffwys ar y safle hwn ar yr amod y rhoddir y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar waith. Hefyd, oherwydd bod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystlumod, yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried bod y datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynhaliaeth poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chwmpas naturiol. Felly nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, yn amodol ar lynu wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystlumod.

Cyngor hefyd o safbwynt gwaredu gwastraff.

Dŵr Cymru: Angen cynnwys amod ar ganiatâd cynllunio o ran dŵr wyneb a draeniad tir.

Uned AHNE: Mae'r safle ger tŷ o'r enw Berth Wen ar ochr y lôn wledig yn ardal Bwlchtocyn ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ar hyn o bryd mae rhai adeiladau carreg a sinc ddigon blêr ar y safle. Credir y gallai tŷ o faint rhesymol, wedi ei gynllunio yn ofalus a gyda dyluniad a deunyddiau addas i safle wledig fod yn dderbyniol. Er cyfyngu ar effaith y datblygiad ar yr AHNE bydd angen creu ffin newydd rhwng y safle a'r lôn (awgrymir clawdd traddodiadol), mynedfa sy'n gweddu a thirlunio.

Uned Bioamrywiaeth: Dangosodd yr arolwg ystlumod gan Chris Hall nad oedd prin ddim potensial i ystlumod fod yn bresennol. Mae potensial i adar megis gwenoliaid fod yn nythu yn yr adeilad. Hoffwn gynnwys amod yn cyd-fynd a rhan 9.2 o'r adroddiad fod y gwaith dymchwel yn digwydd tu allan i'r tymor nythu. Os nad yw hyn yn bosibl dylid cynnal arolwg manwl o'r adeiladau am adar yn nythu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi yn ystyriaeth perthnasol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol. O ran cynllun sydd wrthi'n cael ei baratoi ni cheir sicrwydd ynghylch ei gynnwys ond pan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad terfynol. Derbyniwyd adroddiad rhwymol yr

Arolygydd ar 30 Mehefin 2017. Mae argymhellion yr Arolygydd i wneud newidiadau yn rhai rhwymol. Ni chaiff polisïau a chynigion y Cynllun eu newid ymhellach. Ar sail hynny, mae polisïau a chynigion y Cynllun, fel cawsant eu diwygio gan yr Arolygydd, yn ystyriaethau perthnasol sy'n cario pwysau sylweddol.

5.2 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 yn gyfan gwbl fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn mynd ger bron y Cyngor i ystyried ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.3 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. Erbyn hyn mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio sylweddol 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..."

5.4 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."

5.5 O ran CDUG mae Bwlchtocyn 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.

5.6 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.

5.7 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. Mae'r un o'r adeiladau presennol ar y safle wedi ei liwio yn goch ar y mapiau cynigion. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion maen prawf 2 o bolisi CH5 CDUG.

5.8 Ystyrir y byddai'r bwriad hefyd yn dderbyniol o safbwynt maenprawf 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 ym Mwlchtocyn. Yn bresennol ceir tai wedi eu lleoli yn union gerllaw'r safle ac ystyrir fod hwn yn lain naturiol ar gyfer ei ddatblygu i bwrpas preswyl o safbwynt yr anheddle a'i ffurf.

5.9 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. Cais amlinellol sydd dan sylw ac felly nid oes cynlluniau manwl o'r bwriad o safbwynt

cynlluniau llawr a gosodiad mewnol y tŷ wedi ei gyflwyno. Fodd bynnag, mae'r ôl troed a ddangosir ar y cynllun dangosol yn dangos tŷ fyddai gydag arwynebedd llawr daear o ryw 104 medr sgwâr ac felly o ystyried fod hwn i fod yn dŷ deulawr byddai'r arwynebedd llawr yn dyblu i ryw 208 medr sgwâr. Sylweddolir mai mesuriad allanol fyddai hyn ar gyfer yr arwynebedd llawr a byddai'r mesuriad mewnol yn llai. Fodd bynnag, ni fyddai'r arwynebedd llawr mewnol yn cyfateb i faint tai fforddiadwy fel sy'n cael eu hargymell yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Yn sgil yr uchod felly ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn groes i ofynion maenprawf 4 o Bolisi CH5 CDUG.

5.10 Ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt maenprawf 5 o bolisi CH5 CDUG gan nad yw'r bwriad yn amharu ar ffiniau naturiol presennol.

5.11 O safbwynt maenprawf 6 o Bolisi CH7, ni holwyd yr ymgeisydd i gael ei asesu gan Tai Teg neu a fyddai'n fodlon arwyddo cytundeb 106 a fyddai'n clymu'r eiddo fel tŷ fforddiadwy gan na ystyrir fod yna angen fforddiadwy am y tŷ yn sgil y ffaith fod yr ymgeisydd yn berchen ar ddau dŷ arall gyferbyn a safle'r cais.

5.12 Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi CH5 CDUG ar y sail nad oes angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi a bod maint dangosol yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy.

5.13 Yn yr achos hwn, mae gwahaniaeth yn y polisïau tai rhwng CUG a'r CDLl sydd ar ddod. Ni fyddai Bwlchtocyn wedi ei gynnwys fel clwstwr yn y CDLL ac felly fe fyddai'r safle yn un cefn gwlad agored yn y 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 Gan mai cais amlinellol yw hwn ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tŷ ar wahân i'w maint a'u huchder dangosol. Mae'r rhain yn dangos bwriad i gael tŷ fyddai'n mesur oddeutu 11 medr wrth 14 medr a gydag uchder o 7.3 medr uwchben lefel ffordd bresennol. O'r cynllun dangosol byddai'r eiddo ar ryw ffurf 'L' o ran siâp. Wrth edrych o amgylch y safle ceir cymysgedd o adeiladau sy'n amrywio o ran maint ac mae'r rhain yn cynnwys tai unllawr a deulawr. Ystyrir y byddai lleoli tŷ deulawr ar y safle yn cyd-fynd gyda'r tai yn ardal gerllaw o ystyried yr amrywiaeth tai sydd ar gael yn y cyffiniau. Ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle'n dderbyniol, bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol (1 tŷ) ac yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais am faterion a gadwyd yn ôl, rheoli gweddill manylion y datblygiad. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23 ac B25 y CDU ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.15 Gorwedd y safle oddi fewn i'r AHNE. Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn datgan fod y safle ar hyn o bryd yn cynnwys rhai adeiladau carreg a sinc ddigon blêr ac y credir y gallai tŷ o faint rhesymol, wedi ei gynllunio yn ofalus a gyda dyluniad a deunyddiau addas i safle wledig fod yn dderbyniol. Mae'r sylwadau hefyd yn nodi i gyfyngu ar effaith y datblygiad ar yr AHNE bydd angen creu ffin newydd rhwng y safle a'r lôn (awgrymir clawdd traddodiadol), mynedfa sy'n gweddu a thirlunio. Ystyrir felly fod modd lleoli tŷ o

ddyluniad addas ar y safle heb achosi niwed sylweddol i'r AHNE. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B8 CDUG. Noder bod polisi Cynllun Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (CRHAHNE) yn CDLl yn datgan y bydd angen ble'n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a / neu olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r AHNE rhoi ystyriaeth i'r Cynllun. Mae CRHAHNE yn rhestru ac asesu rhinweddau'r AHNE Llyn, sy'n cynnwys ymysg eraill y tirlun, bywyd gwyllt o few yr ardal, amgylchedd hanesyddol a diwylliant yr ardal ac yn pwysleisio ar yr angen i asesu effaith pob datblygiad ar y rhinweddau hyn. Mae'r safle yn meddiannu safle o fewn yr AHNE, fodd bynnag, ystyrir nad yw'r safle o werth mwynderol uchel ac ni fyddai caniatáu y cais fel y bwriedir yn tanseilio amcanion o fewn y ddogfen hon.

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. Gan mai cais amlinellol sydd dan sylw nid yw gosodiad llawn yr eiddo o ran lleoliad ffenestri ac ati yn ffurfio rhan o'r cais. Ystyrir o ddylunio'r tŷ yn addas fod modd lleoli tŷ ar y llain mewn modd na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi B23 CDUG. Mae polisi PCYFF 2 yn gosod meini prawf ar gyfer dylunio datblygiadau ac yn adlewyrchu polisïau cyffelyb yn CDUG. Ystyrir bod y bwriad o ran ei ddyluniad yn cydymffurfio gydag amcanion y polisi hwn. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion y polisi.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Mae polisi CH33 a CH36 yn berthnasol i agwedd hon o'r cais. Mae'r polisïau yn sicrhau diogelwch ar lonydd a strydoedd a darparu cyfleusterau parcio preifat. Mae'r cynlluniau dangosol yn dangos bwriad i ddarparu tri llecyn parcio i'r tŷ. Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae'r fynedfa gerbydol wedi ei diwygio er mwyn cymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Drafnidiaeth. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ond nid oedd eu sylwadau ar y cynllun diwygiedig i law pan yn paratoi'r adroddiad. Fodd bynnag, gellir gweld yn y sylwadau nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd ond y byddai angen cynnwys amodau ar unrhyw ganiatad cynllunio. Ystyrir fod y cais yn gallu cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU sy'n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol. Mae polisi TRA 2 a 4 yn gosod meini prawf ar gyfer dylunio datblygiadau ac yn adlewyrchu polisïau cyffelyb yn CDUG. Ystyrir bod y bwriad o ran ei ddyluniad yn cydymffurfio gydag amcanion y polisi hwn. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i amcanion y polisi.

Materion Bioamrywiaeth

5.19 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Arolwg Ystlumod / Rhywogaethau Gwarchodedig. Daw'r adroddiad yma i'r casgliad nad oes ystlumod yn yr adeiladau ac mae potensial isel sydd i ystlumod fod yn bresennol. Mae tystiolaeth fod adar wedi bod yn nythu yn rhai o'r adeiladau yn y gorffennol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y

cais sy’n awyddus i gynnwys amod fod y gwaith dymchwel yn digwydd tu allan i’r tymor nythu. Mae hyn yn cyd-fynd gydag argymhellion yr Arolwg Ystlumod / Rhywogaeth Gwarchodedig. Yn yr un modd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn awyddus i gynnwys amod fod y gwaith yn cael ei wneud yn unol gydag argymhellion yr Arolwg Ystlumod / Rhywogaeth Gwarchodedig. Yn sgil gosod amodau priodol ni ystyrir fod pryderon o ran materion bioamrywiaeth yn deillio o’r bwriad a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B20 CDUG a pholisi AMG 5 CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Cydnabyddir amgylchiadau personol yr ymgeisydd o ran anabledd y mab. 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, os yw’r tŷ o ran maint yn ymateb i’r angen ac 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 cefndir personol yr ymgeisydd a’i deulu 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). Noder hefyd ni fydd Bwlchtocyn wedi ei gynnwys fel clwstwr yn y CDLl ac felly fe fyddai’r safle yn un cefn gwlad agored yn y CDLl. Yn sgil hynny, teimlir bod y bwriad hefyd yn groes i amcanion a gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw’r datblygiad arfaethedig 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. Ni fyddai Bwlchtocyn wedi ei gynnwys fel clwstwr yn y CDLL ac felly fe fyddai’r safle yn un cefn gwlad agored yn y CDLl. Nid oes angen amaethyddol, coedwigaeth neu fenter wledig wedi ei brofi ar gyfer y bwriad ac felly y mae’n groes i amcanion Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy