

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0557/38/LL

Dyddiad 20/06/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanbedrog

Ward: Llanbedrog

Bwriad: Adeiladu tŷ fforddiadwy

**Lleoliad: Tir ger Ffordd y Traeth, Llanbedrog, Caernarfon,
Gwynedd, LL537TF**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 25 Medi 2017 pryd y penderfynwyd gohirio ystyried y cais er rhoddi cyfle i'r aelodau ymweld â'r safle cyn trafod y mater yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio. Cais llawn ar gyfer codi tŷ deulawr fforddiadwy ar lecyn o dir wedi ei leoli rhwng dau eiddo preswyl a adnabyddir fel Arlanfor i'r gogledd a Ger y Môr i'r de o fewn pentref Llanbedrog. Yn fewnol, bydd y tŷ yn cynnwys modurdy, 3 llofft, ystafell ymolchi, cyntedd a storfa ar y llawr gwaelod a chegin / ystafell fyw, toiled a glanfa ar y llawr cyntaf gyda lolfa a balconi cysylltiedig. Yn allanol, bydd y tŷ o wneuthuriad to llechi naturiol, ffenestri a drysau UPV-c ac Aluminium a waliau o rendr wedi eu lliwio'n wyn. Bydd arwynebedd y llawr gwaelod a cyntaf y tŷ yn cynnwys y modurdy integrol yn mesur cyfanswm o 122 medr sgwâr.
- 1.2 Bydd yr edrychiad gogleddol (sy'n wynebu cefn Arlanfor) yn cynnwys talcen deulawr a rhan unllawr (modurdy) gyda drws y modurdy a drws sengl ar y llawr gwaelod ac ochr balconi ar y llawr cyntaf. Bydd yr edrychiad dwyreiniol yn ddeulawr ac yn cynnwys ffenestri a drysau niferus sy'n cymryd mantais o'r olygfa tuag at Bae Ceredigion a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (ANHE) Pen Llŷn. Bydd yr edrychiad deheuol yn cynnwys talcen deulawr. Bydd yr edrychiad gorllewinol (y drychiad sy'n wynebu'r ffordd sirol) yn cynnwys y rhan unllawr (modurdy) gyda ffenestr ar y llawr gwaelod ynghyd a dwy ffenestr ar y llawr cyntaf. Bydd y brif fynedfa i'r tŷ ar y drychiad gogleddol
- 1.3 Bwriedir lleoli llefydd parcio a throi o flaen drychiad gogleddol y tŷ ynghyd â ffordd mynedfa bur i gysylltu'r safle gyda ffordd ystâd breifat i'r gogledd o'r safle. Datgan yr ymgeisydd y bydd mynediad i'r safle drwy agoriad newydd ar ddiwedd ffordd ystâd gyfagos. Nid yw'r ymgeisydd yn berchen ar y safle sy'n berthnasol i'r cais ond cyflwynwyd rhybudd gyda'r cais yn datgan bod rhybudd perthnasol wedi ei gyflwyno i berchennog y tir. Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 21 Fedi 2017 yn lleihau arwynebedd y tŷ bwriededig i 100 medr sgwâr a lleoli y ffordd mynediad tua 2 medr oddi wrth derfyn gorllewinol y safle. Nid oes newid i ddyluniad y tŷ. Derbyniwyd hefyd ddatganiad gan yr ymgeisydd yn cyflwyno ymateb llawn i'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd statudol a rhoddir sylw i'r gwrthwynebiadau hynny yng nghorff yr adroddiad.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn CDLI. Mae nifer o ddynodiadau lleol a chenedlaethol gerllaw sy'n cynnwys ANHE Pen Llŷn, Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig (CADW), Llecynnau Agored i'w Gwarchod ynghyd ac Ardal Tirwedd Arbennig
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio Cefnogol a Datganiad Dyluniad a Mynediad gyda'r cais.
- 1.6 Yn ychwanegol i'r ddogfen hon cyflwynwyd datganiad cynllunio sy'n nodi'r isod:-
- (i) Buasai'r bwriad o'i ganiatáu yn darparu tŷ fforddiadwy a chyfleusterau addas i'r ymgeisydd a'i theulu yn ei chynefin.
 - (ii) Byddai caniatáu'r cais yn cyfrannu tuag at fywiogrwydd y gymuned Gymreig leol.
 - (iii) Buasai'r datblygiad yn gweddu'n addas i'w gefndir ac yn golygu ymestyniad rhesymol i'r ffurf datblygu bresennol y pentref.
 - (iv) Ni fuasai'r tŷ yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl trigolion lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- (v) Gellir darparu mynedfa o safon ddigonol i'r ffordd yr ystâd gyfagos ar gyfer y bwriad.

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 y cynllun ar 31 Gorffennaf 2017.

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 - Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 19: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol

TAI 5 Tai marchnad leol

TAI 16: Safleoedd Eithrio

AMG 1 Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT 12 Dylunio (2009).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016), Pennod 9 Tai.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0427 Codi tŷ fforddiadwy - Tynnwyd y cais yn ôl ar 10 Mehefin 2015.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Nodaf fodd bynnag fod ymyl y safle ddim yn ymuno a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

briffordd fabwysiedig, hynny yw tydi'r llain werdd ar ben y ffordd stad ym mherchnogaeth breifat.

Argymhellaf gynnwys y nodyn canlynol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad: Cynnig sylwadau arferol ynglŷn â Rhywogaethau Gwrchodedig ac Ardal o harddwch Naturiol Eithriadol.

Dŵr Cymru:

Cynnig sylwadau ac amodau arferol.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen tai:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal-

58 o ymgeiswyr sydd eisiau bod yn berchennog neu ran berchennog cartref.

Mae 2 wedi nodi ardal Llanbedrog fel eu dewis cyntaf ar gyfer tŷ 3 ystafell wely.

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod fe ymddengys bod y Cynllun yn darparu un tŷ ychwanegol o fewn yr ardal.

Os byddai Cymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn mae gofyn dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Dengys gwybodaeth leol bod tai ar y farchnad agored ar werth rhwng:

Mae'r tŷ yn Llanbedrog wedi ei brisio am £250,000

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 40% Os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae'r safle dan sylw ymysg tai eraill ger Arlanfor, Llanbedrog ac yn yr ANNE. Mae 12 o dai fforddiadwy wedi ei chodi gerllaw yn eithaf diweddar.

Mae'r datblygiad a fwriedir yn ymddangos i weddu i'r adeiladau gerllaw o ran maint/ graddfa, deunyddiau adeiladu a lliw. Ni chredir felly y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Bioamrywiaeth Nid oes gan yr Uned bryderon am y cais.

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

- Nid yw'r tŷ yn cyfarfod gofynion tai fforddiadwy a bod maint y tŷ yn rhu fawr ar gyfer gofynion unigolyn.
- Pris eiddo ar werth yn y pentref o fewn cost adeiladu'r tŷ.
- Amheuaeth os gellir adeiladu tŷ am y gost a nodir.
- Nid yw'r tŷ yn debyg i dy fforddiadwy.
- Amau sut gellir cyfiawnhau tŷ ar safle sensitif.
- Dim digon o le i adeiladu'r tŷ bwriededig ar y llain.
- Nid yw'r tŷ bwriededig yn gweddu nac yn dilyn patrwm gosodiad mewnol tai fforddiadwy.
- Byddai lleoliad y ffordd mynediad a gardd bwriededig yn amharu ar breifatrwydd cymydog.
- Byddai caniatáu y cais yn debygol o amharu ar ddiogelwch ffyrdd.
- Angen cwstiynu gwerth yr eiddo bwriededig.
- Effaith gôr edrych o'r balconi.
- Safle y tu allan i ffin datblygu
- Byddai caniatáu y cais yn creu cysail ar gyfer datblygiadau cyffelyb.
- Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith ar dirwedd, ardrawiad gweledol, treftadaeth, dreiniau ac ecolegol a pe caniateir y cais byddai'r penderfyniad yn anniogel ac efallai yn destun adolygiad barnwrol.
- Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol ar gyfer asesu angen lleol
- Nid yw'r dyluniad yn parchu'r safle na'i gyffiniau.
- Gor-ddatblygiad
- Gallai caniatáu y cais agor y safle at ddatblygiadau cyffelyb

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Cais blaenorol wedi ei dynnu yn o'r oherwydd gwrthwynebiadau.
- Yn gyffyrddus gyda darpariaeth tai fforddiadwy gan Gymdeithas Dai cyfochrog oherwydd eu yn cael eu rhentu gan bobl leol.
- Bod cyfamod ar weithredoedd yn atal datblygu'r tir.
- A fyddai angen hawl i barcio cerbyd ar y ffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

mynediad i'r tŷ.

- Credu y byddai'r eiddo bwriededig yn cael ei ddefnyddio fel gartref gwyliau oherwydd nad yw'r ymgeisydd yn byw na gweithio yn yr ardal.
- Bod y bwriad ar dir tad yr ymgeisydd ac nid yw hyn yn dystiolaeth o angen.
- Cymal ar weithredoedd yn atal datblygiad at y tir y tu cefn i Arlanfor.
- Aflonyddwch yn ystod datblygu'r safle.
- A fyddai bwriad yr ymgeisydd i gadw ceffyl ar y tir cyfochrog yn arwain at ddatblygiadau eraill.
-

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

- Cefnogi.
- Safle mewn lenwi.
- Dyluniad yn dilyn patrwm lleol. Mae'n bwysig datblygu tai fforddiadwy yn yr ardal oherwydd bod pris tai yn Llanbedrog ac Abersoch y tu hwnt i gyrraedd poblogaeth leol.
- Ymgeisydd yn berson lleol ac wedi ei hasesu am dy fforddiadwy.
- Dim problemau gôr edrych yn codi o'r cais.
- Prinder tai fforddiadwy o fewn y pentref.
- Cais yn creu estyniad rhesymo i ffin y pentref.
- Cadw at linell adeiladu tai yng nghyffiniau'r safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae mapiau cynigion CDLl ar gyfer pentref Llanbedrog yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Ni ystyrir felly y gellir ymdrin â'r cais o dan Bolisi TAI 5 CDLl sydd yn ymwneud â datblygiadau preswyl ar safleoedd sydd oddi fewn i ffiniau datblygu pentrefi.
- 5.2 Mae polisi TAI 16 yn ymwneud â chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig. Pwrpas polisi TAI 16 yw rhyddhau safleoedd ar gyrion Pentrefi a Chanolfannau Lleol ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu caniatáu yn arferol. Mae'r cais wedi ei gyflwyno fel bwriad am dŷ fforddiadwy ar gyrion y pentref a chyflwynwyd tystiolaeth i'r perwyl hynny, fodd bynnag, 'roedd pryderon ynglŷn â'r dystiolaeth a gyflwynwyd parthed maint a graddfa tŷ bwriededig 3 llofft a thrafodir y mater yma mewn mwy o fanylder isod. Deallir o'r datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais mai tŷ ar gyfer yr ymgeisydd sydd dan sylw a chyflwynwyd manylion a thystiolaeth i ddangos fod yr ymgeisydd mewn angen tŷ fforddiadwy ac yn cadarnhau bodlonrwydd i dderbyn rhwymedigaeth drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cyfyngu daliadaeth a phris y tŷ pe'i gwerthid yn y dyfodol er mwyn sicrhau ei fod yn parhau yn dŷ fforddiadwy. Derbyniwyd hefyd lythyr gan Tai Teg yn datgan bod cais yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy yn llwyddiannus ac y byddent yn ei henwebu i hunan - adeiladu eiddo yn Llanbedrog. Noder bod gwrthwynebwr wedi lleisio amheuaeth dros angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy ynghyd â gwerth y tŷ bwriededig oherwydd ei ddyluniad a lleoliad. Fodd bynnag, boed yr angen ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyfer yr ymgeisydd ai peidio, byddai unrhyw ganiatâd yn cael ei rhoi ar y tir ac nid yr ymgeisydd a'i rhwymo gyda chytundeb 106 ar gyfer tŷ fforddiadwy. Golyga hynny, na fyddai'r bwriad i adeiladu tŷ fforddiadwy wedi ei gyfyngu i'r ymgeisydd yn unig. Er bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn fater cynllunio o bwys wrth drafod y cais, ni fyddai unrhyw hawl yn gyfyngedig i'r ymgeisydd. Ystyrir felly bod gwybodaeth am amgylchiadau'r ymgeisydd sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn bodloni gofynion am dŷ fforddiadwy. Noder hefyd bod Canllawiau Cynllunio Atodol Gwynedd yn datgan na ddylai Awdurdod Cynllunio Lleol wahaniaethu rhwng tai marchnad agored a thai fforddiadwy wrth weithredu ystyriaethau dylunio. Ni ystyrir bod dyluniad y tŷ bwriededig yn creu nodwedd a fyddai allan o'i le yng nghyd-destun y safle.

- 5.3 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009) yn datgan mai maint uchafswm derbyniol tŷ deulawr (3 ystafell wely) fyddai 100 medr sgwâr. 'Roedd y cynlluniau blaenorol yn dangos eiddo deulawr gyda'r ystafelloedd byw ar y llawr cyntaf a'r ystafelloedd gwely ar y llawr daear. Datgan yr ymgeisydd bod arwynebedd mewnol y tŷ yn mesur 104 medr sgwâr gyda maint y modurdy yn gwneud cyfanswm o 122 medr sgwâr. 'Roedd arwynebedd llawr yr annedd yn uwch na'r rhiniogau argymhellir yn y canllawiau; fodd bynnag, derbyniwyd gynlluniau diwygiedig gan yr ymgeisydd ar 21 Medi 2017 sydd yn dangos maint y tŷ bwriededig wedi ei leihau i 100 medr sgwâr. Mae'r cynnig fel y diwygiwyd felly yn adlewyrchu maint fforddiadwy er mwyn sicrhau bod y tŷ'n parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. Mae maint y tŷ fel y diwygiwyd yn cydymffurfio a gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009); Polisi TAI 16 CDLI, Polisi Cynllunio Cymru 2012 "Tai Fforddiadwy" a NCT 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (2006).
- 5.4 Parthed lleoliad y safle mewn perthynas i'r ffin datblygu, mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion y pentref. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod y safle ynghyd a'r tŷ bwriededig wedi ei leoli mewn bylchiad yn y ffin datblygu. Mae polisi TAI 16 yn datgan ymysg pethau eraill bod angen i safle eithrio gwledig fod ar dir sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Teimlir bod y bwriad yn meddiannu tir sydd wedi ei wasgu at y ffin pentref mewn ymdrech i geisio bodloni gofynion y polisi. Cyflwynwyd cynllun safle gyda'r cais yn dangos llinell adeiladu fel dehonglwyd gan yr ymgeisydd. Mae'r llinell hon yn cymryd eiddo cyfochrog (Ger y Môr) fel man cychwyn ac yn cynnwys lleoliad y tŷ bwriededig. Teimlir bod defnyddio Ger y Môr fel man cychwyn i'r llinell yn gamarweiniol oherwydd ei leoliad tua 25 medr oddi wrth y ffordd sirol. Ni fyddai'r safle o fewn y llinell adeilad pe defnyddir y tai ger y ffordd sirol Sylweddolir bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno manylion pellach yn anghytuno gyda barn y swyddog ynglŷn â hynny.
- 5.5 Er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd nid yw swyddogion wedi eu hargyhoeddi, ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, bod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref. Ni ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi tai'r Cyngor sef polisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TAI 16 CDLI a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin y pentref a thu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ble mae polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau a fyddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun. Mae nifer o ddynodiadau lleol a chenedlaethol hefyd gerllaw sy'n cynnwys Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig (CADW), Llecynau Agored i'w Gwarchod ynghyd ac Ardal

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Tirwedd Arbennig. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod y safle ynghyd â'r tŷ bwriededig wedi ei wasgu mewn i fylchiad yn y ffin datblygu a rhwng dau dy breswyl. Byddai'r bwriad yn weladwy o'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol di ddsbarth cyfochrog a golygfeydd ehangach o'r arfordir. Derbyniwyd llun gan yr ymgeisydd yn dangos y tŷ bwriededig wedi ei leoli yn ei gyd-destun adeiledig a chyflwynir y llun hwnnw i'r pwyllgor. Mae'n debygol na fyddai codi tŷ ar y safle yn creu datblygiad a fyddai yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun ehangach oherwydd ei leoliad ymysg adeiladau a derbyniwyd sylwadau Uned AHNE yn cadarnhau hynny. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i bolisi AMG 1 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel sydd wedi ei grybwyll uchod mae dau dŷ annedd wedi eu lleoli o bopty'r safle, sef Gêr y Môr i'r de ac Arlanfor i'r gogledd orllewin. Yn bresennol mae'r safle yn rhan o gae amaethyddol mwy sy'n ymestyn at yr arfordir gerllaw ac sy'n cynnig preifatrwydd a llonyddwch i ddeiliaid y ddau dy presennol. Pe caniateir y cais, mae'n debygol y byddai bwriad yn golygu newid i'r ddau gymydog fel unrhyw ddatblygiad newydd, fodd bynnag mae lleoliad y tŷ ynghyd â gosodiad y prif ffenestri yn y drychiadau gorllewinol, a dwyreiniol yn golygu na fydd y tŷ bwriededig yn tarfu yn sylweddol ar breifatrwydd y tai hynny. Noder bod deiliad Arlanfor wedi mynegi pryder ynglŷn ag effaith y balconi llawr cyntaf ar breifatrwydd ei dŷ. Mae'r rhaid sylweddoli bod lleoliad y balconi yn wynebu'r arfordir i'r dwyrain a gyda sgrin preifatrwydd ar y talcen gogleddol. Mae felly yn annhebygol y byddai defnydd o'r balconi gan ddeiliaid y tŷ bwriededig yn amharu yn sylweddol ar breifatrwydd y cymdogion cyfochrog. Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i ffin datblygu'r pentref gyda lleoliad y safle yn bylchu i mewn rhwng dau eiddo. Mae talcen y tŷ bwriededig wedi ei leoli tua 9 metr oddi wrth dalcen Arlanfor a tua 13 metr oddi wrth dalcen Ger y Môr a gyda ffordd mynediad i'r llain bwriededig wedi ei leoli ar hyd terfyn cefn Arlanfor. Mae'n ymddangos bod llain bwriededig ynghyd â'r tŷ bwriededig wedi ei wasgu cyn agosed i'r ffin datblygu a phosibl er ceisio cyfarfod gofyniad y polisi ac mae hynny yn creu safle cyfyng a datblygiad annerbyniol ac ystyrir nad yw'n creu estyniad rhesymegol i'r anheddle. Teimlir felly y byddai caniatáu y cais yn achosi elfen o aflonyddwch ar y cymydog oherwydd gweithgareddau defnydd preswyl eiddo newydd a mynd a dod i mewn ac allan o'r llain ac mae'r pryder yma eisoes wedi ei leisio gan gymydog. Noder bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun diwygiedig yn dangos y ffordd mynediad newydd i'r safle wedi ei lleoli tua 2 metr oddi wrth derfyn y cymydog i'r gogledd orllewin er lleihau effaith y bwriad arno. Er hynny, mae'n honni na fyddai lleoliad blaenorol y ffordd yn cael effaith niweidiol ar y cymydog a datganai hefyd bod sefyllfa cyffelyb yn bodoli ar yr ystâd gyfagos ble mae gweithgareddau a mynd a dod cyffredinol o dai unigol yn cael effaith ar dai eraill yr ystâd. Noder y sylwadau hynny, fodd bynnag, rhaid hefyd sylweddoli bod tai ar ystad yn cael eu codi gyda'i gilydd, ac o'r herwydd nid yw'n gymhariaeth dderbyniol mewn perthynas â bwriad hwn sydd gerbron tai sengl presennol ble nad oes ymyrraeth ar hyn o bryd. Ni ystyrir bod y newid i'r cynllun safle yn altro neu wella sefyllfa y cais yn sylweddol. Ystyrir y byddai lleoliad y tŷ yn achosi aflonyddwch sylweddol i'r tai cyfochrog. Yn groes i bolisi PCYFF 2, PCYFF 3 a TAI 16 CDLI.
- 5.8 Mae pryderon wedi lleisio ynglŷn â diffyg gwybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais parthed asesiad o effaith y bwriad ar y tirwedd, effaith gweledol, treftadaeth draeniau ac ecolegol. Noder bod y pryderon ynglŷn â thirwedd / effaith gweledol / treftadaeth wedi eu trafod yng nghorff yr adroddiad ac o safbwynt effaith ecolegol bod Uned Bioamrywiaeth wedi datgan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Datgan gwrthwynebw'r nad yw'r ymgeisydd wedi dangos darpariaeth draeniau dŵr wyneb fel rhan o'r cais. Mae'r gwrthwynebw'r hefyd yn honni bod y datblygiad tai newydd i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gogledd o'r safle wedi gorfod gosod storfa carthffosiaeth dros dro er datrys problemau draenio, fodd bynnag, noder bod yr ymgeisydd wedi datgan y bydd y tŷ newydd yn cael ei gysylltu i'r garthffos gyhoeddus gyda draeniau dwr wyneb yn unig yn arllwys i'r tir. Derbyniwyd sylwadau pellach gan yr ymgeisydd yn datgan nad oes problem draenio ar y tir a petai unrhyw broblem yn codi byddai yn fodlon gosod offer trin bychan. Fodd bynnag, gellir gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno manylion draenio pe caniateir y cais.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu ar safle y tu allan i ffin datblygu'r pentref. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghornel cae rhwng dau eiddo preswyl. Mae'r cynllun yn dangos y bwriedir creu mynedfa gerbydol i'r gogledd ar hyd terfyn y safle er mwyn cysylltu gyda ffordd mynediad preifat o fewn ystâd o 12 o Dai Fforddiadwy cyfagos. Deallir gan yr ymgeisydd bod ganddo hawl tramwy ar hyd ffordd yr ystâd, ac er bod y ffordd honno yn breifat ar hyn o bryd deallir y bwriedir ei mabwysiadu gan y Cyngor yn fuan. Ni ystyrir y byddai defnyddio ffordd yr ystâd fel mynediad i wasanaethu un tŷ ychwanegol yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd a derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth yn cadarnhau hynny. Mae'r cynllun safle yn dangos y gwasanaethir y cae presennol gan fynedfa i'r gorllewin o safle y cais ac ystyrir bod y fynedfa honno yn is safonol ar gyfer y bwriad oherwydd diffyg gwelededd. Teimlir felly y dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cau'r fynedfa bresennol cyn dechrau unrhyw waith adeiladu ar y tŷ bwriededig. Derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos lleoliad y ffordd mynediad o fewn y safle wedi ei gosod tua 2 metr oddi wrth terfyn y cymydog; ni ystyrir y byddai'r alriad hynny yn cael effaith ar faterion ffyrdd. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyri byddai'r bwriad yn groes i bolisi TRA 4 CDLI. Mae'r bwriad hefyd yn dangos bod lle parcio yn y modurdy ac o fewn gofod y llain. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 2 CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais.

6. Casgliadau:

- 6.1 Dylid nodi bod ystyriaeth lawn wedi rhoi i'r wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd fel rhan o'r cais ac yn ddiweddarach wrth ymdrin â'r cais. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y datblygiad yma yn dderbyniol. Ystyrir nad yw'r safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref ac felly ddim yn cydymffurfio gyda chanllawiau Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009) Ystyrir bod y cais yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TAI 16 a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009). Teimlir hefyd y byddai caniatáu y cais yn achosi elfen o aflonyddwch ar gymdogion oherwydd gweithgareddau defnydd preswyl y tŷ newydd a mynd a dod i mewn ac allan o'r llain ac mae'r pryder yma eisoes wedi ei leisio gan gymydog yn groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae Polisi PCYFF 1 a TAI 16 o CDLL yn datgan mai fel eithriad i bolisi y caniateir tai ar gyrion ffiniau datblygu pentrefi a hynny fel estyniad rhesymegol i ffin datblygu'r pentref ar gyfer tai fforddiadwy o faint penodol. Ni ystyrir bod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol o ffin datblygu'r pentref fel cyfeirir ato yn Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd (2009) Mae'r bwriad felly yn groes i egwyddorion polisi PCYFF 1 a PCYFF 2 a TAI 16 CDLI a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy Cyngor Gwynedd 2009.
2. Ystyrir y byddai caniatáu y cais yn achosi aflonyddwch annerbyniol fyddai'n deillio o weithgareddau defnydd preswyl a mynd a dod i mewn ac allan o'r llain gan gael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos a fyddai'n groes i bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3.