

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 6

Cais Rhif: C16/1430/44/LL

Dyddiad 03/01/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Porthmadog

Ward: Gorllewin Porthmadog

Bwriad: Codi ty 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod y cais hwn wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio dyddiedig 13eg o Fawrth 2017 er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno mwy o wybodaeth ynglyn a rhai agweddau penodol o'r cais.
- 1.2 O ganlyniad i'r gohiriad yma, gofynnwyd i'r ymgeisydd trwy e-bost ar 14eg o Fawrth 2017 am ymateb manwl a chynhwysfawr fel a ganlyn:
- Er mwyn gallu asesu'r cais yn erbyn gofynion polisiau a chanllawiau penodol, gofynir am gadarnhad os fyddai'n eiddo amaethyddol, pa dystiolaeth sydd ganddoch mai eiddo yn gysylltiedig yn benodol ag amaethyddiaeth fyddai, yn unol a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6.
 - Yn yr un modd, gofynir am gadarnhad os fyddai'n eiddo ar gyfer menter gwledig, pa dystiolaeth sydd ganddoch mai eiddo yn gysylltiedig yn benodol a menter gwledig fyddai, yn unol a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6.
 - Mae angen cadarnhad gan Tai Teg os yw asesiad ffurfiol wedi ei gynnal o safbwynt materion tai fforddiadwy
- 1.3 Ers y cais yma am wybodaeth bellach, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth fel y gofynnwyd amdano er mwyn asesu'r cais yn unol a argymhelliad y Pwyllgor Cynllunio. Fe fu gohebiaeth achlysurol rhwng yr ymgeisydd a swyddogion, sef ceisiadau gan swyddogion am ddiweddariad i'r sefyllfa. Fodd bynnag, ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth ychwanegol ar gyfer ei asesu.
- 1.4 Ers cyflwyno a thrafod y cais yn wreiddiol, mae newid amlwg wedi digwydd yn nhermaI polisi o ganlyniad i fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd wedi disodli'r Cynllun Unedol blaenorol. Er hynny, mae'r polisiau yn ymwneud ag adeiladu tai newydd tu allan i ffiniau datblygu yn eu hanfod yn parhau yr un peth. Nodir hefyd nad yw'r canllaw cenedlaethol perthnasol sef Nodyn Cyngor Technegol 6 heb newid yn yr amser yma ag felly mae'r gofynion o safbwynt canllawiau cenedlaethol yn parhau heb newid.
- 1.5 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.
- 1.6 Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol agored gyda olion adeilad carreg ar ran o'r safle. Mae'r tir yn codi mewn uchder o gyfeiriad priffordd yr A497 gerllaw. Mae ffordd di-ddosbarth presennol yn arwain oddiar yr A497 tuag at mynwent gyhoeddus Penamser sydd wedi ei leoli i gyfeiriad y de o safle'r cais.
- 1.7 Mae'r cynlluniau fel a gyflwynwyd 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.8 Yn ol y wybodaeth a gyflwynwyd mi fyddai arwynebedd llawr mewnol yr adeilad yn 225m² ag yn 6.3m o uchder yn ei fan uchaf.

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 2017:

POLISI PCYFF 1: Ffiniau datblygu

POLISI PCYFF 2: Meini prawf datblygu

POLISI PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

POLISI PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

POLISI AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

POLISI TRA 2: Safonau parcio

POLISI TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

POLISI TAI 1: Tai yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Yn ogystal a'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 Polisiâu 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 polisiâu mabwysiedig lleol a chenedlaethol. Oherwydd hynny ni fyddai'n bosib cefnogi'r bwriad. Cyfeirwyd at eithriadau i hyn ond y byddai angen profi trwy gyflwyno tystiolaeth fod angen ar gyfer gweithiwr amaethyddol/menter gwledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 cofrestr, 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:	<p>Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi y cais ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prinder tai addas a fforddiadwy yn yr ardal leol/nifer uchel o ail-gartrefi • Ymgeisydd yn enedigol o'r ardal ag wedi dychwelyd i ddechrau busnes • Angen byw ar y tir i oruchwylio gweithgareddau'r fferm a bod yn agos at rieni oeddrannus • 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 tô 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 ffin y dref • Canolfan tîm achub mynydd aberglaslyn wedi ei godi gerllaw ar dir tu allan i'r ffin, mae'r ymgeisydd yn aelod ag mae'r tîm yn cefnogi'r cais • Mae'r ffordd bresennol yn hwylus o'r ffordd fawr • Mae trydan a dŵr eisioes gerllaw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 ystyrir fel safle yng nghefn gwlad. Oherwydd lleoliad cefn gwlad y safle ni ellir ystyried y bwriad o dan bolisiau tai arferol ar gyfer Porthmadog, sef polisi TAI 1, 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. Rhaid felly ystyried cynnwys Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy - Gorffennaf 2010 (NCT6) a baratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

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.

Mae cyfeiriad yn y cais, yn benodol o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn ogystal a llythyrau o gefnogaeth, at ddefnydd amaethyddol presennol y tir yn ogystal a chynllun busnes arfaethedig i newid defnydd y tir yma ar gyfer busnes cynaliadwy newydd yn ogystal a defnydd o ran o'r tir gan wasanaeth achub mynydd lleol. Ni gyflwynwyd 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.

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 gwledig 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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.

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.

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. Yn ogystal, fel sydd wedi ei nodi eisioes, gofynwyd am wybodaeth bellach o ganlyniad i benderfyniad y pwyllgor i ohirio dros flwyddyn yn ol, ac ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Nodwyd ar adeg cyflwyno'r cais fod yr ymgeisydd eisioes yn byw ym Mhorthmadog, nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglyn a meddianaeth ei eiddo presennol (morgais/meddianaeth 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 rhan 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.

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 anifeiliad 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.

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 di-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 penodol yma.

Mae disgwyl i annedd amaethyddol fod wedi ei leoli ar yr iard fferm (sef lleoliad Fferm Penamser yn ol 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.

Mae maint unrhyw annedd arfaethedig yn cael ei ystyried mewn perthynas a gallu y 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.

Yn yr achos yma, mae'r annedd bwriedig yn cynnig 4 ystafell wely gyda 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 gwledig yn gorffen. Nid oes gwybodaeth wedi ei gynnig ynglyn ac anghenion yr ymgeisydd am eiddo o faint fwy na'r hyn a nodir yn y CCA.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ystyrir felly, nad yw lleoliad yn ogystal a maint yr eiddo yn cydymffurfio gyda gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6 na Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion polisi PCYFF 1 o'r CDLL 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 CDLL. Yn yr un modd, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2 sydd yn datgan fod rhaid i gynnig gydymffurfio gyda holl bolisiau perthnasol yn y Cynllun a pholisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

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.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.2 Mae polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud gyda asesu materion yn ymwneud a dyluniad y bwriad, tirlunio'r safle a'i effaith ar fwynderau'r ardal.

Er gwaethaf yr asesiad uchod sy'n ystyried nad yw lleoliad a maint yr eiddo yn addas ar gyfer ty amaethyddol neu weithiwr menter gwledig ac er gwaethaf nad yw'r safle yn leoliad 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.

Ystyrir felly pe bai y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor y gall y bwriad yn gydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 ond nodir nad yw hyn yn goresgyn y ffaith fod egwyddor y bwriad yn anaddas fel y sonir uchod.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig Bae Porthmadog a Tremadog, rhoddir ystyriaeth felly i ofynion polisi AMG 2 o safbwynt yr agwedd yma. Mae'r polisi yma yn datgan fod rhaid rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai'r datblygiad arfaethedig o safbwynt yr agwedd benodol yma yn annerbyniol yn nhermau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisi AMG 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.3 Mae polisiau TRA 2 a TRA 4 yn ymwneud a gofynion parcio a rheoli ardrawiadau cludiant; ac yn datgan y caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a materion perthnasol.

Mae'r Uned Drafndiaeth 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 polisiau TRA 2 a TRA 4 mewn perthynas a'r materion hyn yn unig.

Materion llifogydd

- 5.4 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

chaniateir codi tai preswyl newydd o fewn ardaloedd fel yma, fel sydd wedi ei gadarnhau mewn cyngor diweddar gan Llywodraeth Cymru ac mewn penderfyniadau apel 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

- 5.5 Fel sydd eisioes 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 Ddiwydiannaol Penamser – cyfeirwyd 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 gyron 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 cyferiad 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 caniatad sydd yn datgan mai defnydd y tim achub yn unig a ganiataeir 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 gofynwyd i'r Uned Bolisi roddi cefndir am y sefyllfa. Yr hyn a gadarnhawyd oedd: *“Derbyniwyd gwrthwynebiad ynglyn a'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 Gwrandawriad Cyhoeddus fel rhan o broses yr Archwiliad Cyhoeddus ynglyn a thir ym Mhorthmadog yn ystod mis Medi y llynedd. Mae'r Gwrandawriadau 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 terfynol yn dibynnu ar faint o sylwadau a gawn ni am y NMC a natur y sylwadau hynny”*. Ni newidwyd y ffiniau datblygu ac ni ddynodwyd y tir ar gyfer datblygiad preswyl yn fersiwn terfynol y Cynllun Datblygu Lleol.

Gwybodaeth ychwanegol

- 5.6 Fel sydd eisioes 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yn groes i ofynion polisiau perthnasol ag 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 a sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yma i godi ty newydd yn y lleoliad penodol yma yn dderbyniol am y rhesymau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid oes unrhyw gyfiawnhad ar gyfer y bwriad yma i godi adeilad annedd newydd yng nghefn gwlad agored ac felly mae'r cais yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisiau PCYFF 1 a PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 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 digonol a 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'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).