

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

Rhif: 9

Cais Rhif: C14/0999/40/AM

Dyddiad 16/11/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

Bwriad: Adeiladu 10 tŷ annedd ar wahan (gyda 20% yn fforddiadwy), gosod allan ffordd fynediad a chreu mynedfa, a man parcio a chodi ar gyfer Ysgol Gynradd Y Ffôr

Lleoliad: Tir ger Ysgol Hafod Lon, Lon Caernarfon, Y Ffor, Pwllheli, Gwynedd, LL536UP

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 Cais amlinellol yw hwn am ddatblygiad preswyl i adeiladu 10 tŷ annedd arwahan gyda 20% i fod yn fforddiadwy ynghyd a gosod allan ffordd fynediad, creu mynedfa a man parcio a chodi ar gyfer Ysgol Gynradd Y Ffor. Mae'r cais yn un amlinellol ond gyda mynediad, gosodiad a graddfa i'w hystyried fel rhan o'r cais. Mae edrychiad a thirweddu wedi eu dal yn ôl. Er hyn, mae cynllun dangosol o edrychiad y tai wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r cynllun dangosol yma yn dangos lleoliad posibl y lleiniau. Maent hefyd yn rhoddi syniad o faint y tai a fyddai'n rhyw 9 medr i 11.5 medr o hyd, 10 medr i 11 medr o led ac uchder o ryw 8.5 medr i'r brig. Deallir hefyd y byddai'r tai gyda tho llechi a'r waliau allanol yn cynnwys cyfuniad o garreg, rendr a chwipiad. Fel rhan o'r bwriad bwriedir hefyd greu llefydd parcio ar gyfer Ysgol Gynradd Bro Plennydd ynghyd a llwybr cerdded o'r maes parcio i'r ysgol. Byddai lle parcio i ryw 16 o geir o fewn y maes parcio yma.
- 1.2 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol, yn nyddiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, roedd y safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Y Ffor ac roedd y safle wedi ei glustnodi ar gyfer tai. Roedd y cais gwreiddiol hwnnw ar gyfer adeiladu 40 o dai. Fodd bynnag yn ystod y cyfnod ymgynghori ar y cais daeth yn amlwg fod diffyg capasiti gan Dŵr Cymru i ddelio gyda charthffosiaeth o'r bwriad. Bu trafodaethau yn mynd rhagddo rhwng yr ymgeisydd a Dŵr Cymru i geisio datrys y sefyllfa. Diwrnod cyn i'r Cynllun Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu yn ffurfiol gan y Cyngor derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd y byddai'n bosibl trwy gyfraniad ariannol ganddo i Dŵr Cymru i gael cysylltiad i'r garthffos gyhoeddus. Erbyn hyn mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLL) wedi ei fabwysiadu gan y Cyngor. Yn y CDLL mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ond yn union gerllaw iddi. Hefyd nid oes dynodiad tai i'r safle. Yn sgil hyn bu i'r ymgeisydd benderfynu diwygio'r cais i fod ar gyfer 10 o dai yn hytrach na 40 a bod 20% o'r tai yn rhai fforddiadwy. Bydd y cais felly yn cael ei asesu ar sail y bwriad am 10 tŷ gyda 20% i fod yn dai fforddiadwy.
- 1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Y Ffor. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. I'r de o'r safle mae Ysgol Gynradd Bro Plennydd a safle cyn ysgol Hafod Lôn. I'r gorllewin a'r gogledd mae caeau. I'r dwyrain mae'r safle yn ffinio gyda ffordd ddosbarth 1 yr A499. Bwriedir gwneud mynedfa fel rhan o'r cais a byddai llwybr cerdded yn cael ei greu gerllaw'r ffordd sirol i mewn i Y Ffor.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad preswyl am 5 annedd neu fwy.

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.

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

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwy 31 Gorffennaf 2017

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd
ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
TRA 2 – Safonau parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
PCYFF 3 - Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddau
PS 16 – Darpariaeth tai
PS 17 – Strategaeth aneddleoedd
TAI 3 – Tai mewn pentrefi gwasanaeth
TAI 16 – Safleoedd eithrio
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi – angen bod yn glir ble mae'r llinell terfyn rhwng y datblygiad a'r ysgol.

Uned Drafnidiaeth: **Sylwadau 24 Tachwedd 2017**
Sylwadau ac amodau / nodiadau fel y cynigwyd yn flaenorol yn parhau'n ddilys. Yn ogystal argymhellaf nodiadau ychwanegol parthed darparu'r fynedfa a mabwysiadau'r ffordd stad.

Sylwadau 3 Awst 2017

Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf fod sylwadau blaenorol yr Uned Drafnidiaeth yn dal yn berthnasol.

Mae lled y fynedfa wedi lleihau ar y cynlluniau diwygiedig, a nawr yn cynnwys radiws o oddeutu 6 metr pob ochr, argymhellir cynyddu maint y radiws pob ochr i 8 metr er mwyn hwyluso'r llif traffig trwy'r fynedfa ger yr A499.

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

Sylwadau 24 Rhagfyr 2014

Mae'r safle yn bresennol yn ochri a rhan o'r A499 lle mae'r cyfyngiad cyflymder cenedlaethol mewn grym. Fodd bynnag, bwriedir ymestyn y cyfyngiad 30mya heibio'r safle a chyflwyno cyfyngiad 40mya ar gyrion y pentref yn fuan yn y flwyddyn newydd felly fe ystyriaf y cais mewn perthynas i'r cyfyngiadau arfaethedig.

Fel safle gerllaw cyfyngiad cyflymder 30mya dylid darparu lleiniau gweledd o 40 medr fel man cychwyn mewn ardaloedd adeiledig. Mae'r ymgeisydd wedi casglu tystiolaeth i ddangos fod gwir gyflymder traffig yn debycach i 37mya yn bresennol (mewn cyfyngiad 60mya ar hyn o bryd) ac yn unol â chanllawiau TAN 18 gellir felly gyflwyno lleiniau gweledd o 59 medr i'r ddau gyfeiriad. Cadarnhaf fod y lleiniau arfaethedig yn ddigonol ar gyfer y safle unwaith daw'r cyfyngiad cyflymder newydd i rym.

Mae'r cais yn cynnwys bwriad i ddarparu troedffordd newydd hyd at fynedfa'r ysgol, trwy gyfyngu lled yr A499 i ddarparu'r droedffordd o fewn ffiniau'r briffordd. Ni chaniateir unrhyw newidiadau a fyddai'n cyfyngu'r lled ac argymhellaf ddarparu'r droedffordd ar dir yr ymgeisydd a trwy gytundeb ar dir yr ysgol. Yn ogystal dylid darparu llwybr 2.0 medr o led yn hytrach nag 1.8 medr fel a gynigir.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys nodyn ynglŷn ag ail leoli'r safle bws i'r gogledd o'r safle. Gan mai dyma'r safle bws sy'n arwain am Pencaenewydd a Llanybi argymhellaf i'w chadw, ac i'r ymgeisydd ddarparu safle bws ychwanegol, gyda cysgodfan a marciau ffordd priodol fel rhan o'r llwybr newydd.

Dangosir bwriad i ddarparu maes parcio gostwng a chodi plant ysgol o fewn y stad. Tra rwyf yn cefnogi'r bwriad rwyf yn cwestiynu os yw'r lleoliad yn addas os oes bwriad cau Ysgol Hafol Lon a lle mae'r llwybr i gysylltu'r maes parcio gyda'r Ysgol? Os dyma'r lleoliad orau i'r maes parcio yna argymhellaf ddarparu ffordd ddwy ffordd i mewn ac allan o'r safle yn hytrach nag ffordd sengl a ellir arwain at gerbydau'n ciwio'n ôl i fynedfa'r stad, neu'n dewis parcio ar y stad er hwylustod.

Mae dyluniad gweddill y stad ar y cyfan yn dderbyniol gyda bwriad i ddarparu ffordd 5.5 medr a throedffyrdd medr pob ochr. Dylid darparu man troi o faint safonol ar ben y stad ac argymhellaf ddarparu tawelyddion traffig o fewn y stad os bwriedir cadw'r ffordd yn syth fel ar y cais amlinellol yma. Nid oes unrhyw fanylion ynglŷn â radiant y ffordd stad nag ychwaith manylion system draenio dŵr wyneb a disgwylir manylion pellach ar yr elfennau yma fel rhan o unrhyw gais llawn.

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

Nid oes llawer o fanylion parcio ar y cynlluniau ychwaith ac felly argymhellaf gynnwys yr amodau safonol parthed y nifer o lecynnau parcio fesul pob tŷ

Argymhellaf ofyn am fanylion pellach parthed y maes parcio gollwng plant ysgol ac addasiad i'r cynlluniau i leoli'r droedffordd ar dir yr ymgeisydd yn hytrach nag o fewn y briffordd ac argymhellaf amodau / nodiadau yn ymwneud gyda'r fynedfa, troedffordd, llefydd parcio a throï.

Dŵr Cymru:

Ymhellach i'n llythyr blaenorol nodir fod y nifer o dai wedi lleihau o 40 i 10 fel rhan o fanylion diwygiedig. Yng ngoleuni hyn mae gennym y sylwadau canlynol i'w wneud.

Carthffosiaeth

Wedi asesu'r datblygiad arfaethedig nodir y bwriedir i lifiad dŵr budr a dŵr wyneb o'r datblygiad gael ei waredu trwy'r garthffos gyhoeddus. Oherwydd sensitifrwydd o adael dŵr wyneb i gael mynediad i'r system garthffos gyhoeddus bydd gofyn i'r datblygwr ddangos fod yr holl opsiynau eraill ar gyfer draeniad dŵr wyneb wedi cael eu hymchwilio yn llawn. Dylid rhoddi ystyriaeth i gynnwys dulliau cynaliadwy o ddraenio o fewn y cynllun. O'r wybodaeth a gyflwynwyd nid yw'n ymddangos fod unrhyw gyfiawnhad wedi ei roi i gefnogi arllwysiad o ddŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Buasem felly yn argymhell os caniateir y cais fod amod o ran dŵr wyneb / draeniad tir

Nodi y gall yr ymgeisydd fod angen gwneud cais i Dŵr Cymru ar gyfer unrhyw gysylltiad i'r garthffos gyhoeddus. Hefyd nodi nad yw pob carthffos gyhoeddus a draen wedi eu dangos ar gofnodion Dŵr Cymru.

Triniaeth Carthffosiaeth

Ni ragwelir fod problemau gyda Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysladau domestig o'r safle.

Cyflenwad Dŵr

Mi fyddai cyflenwad dŵr ar gael ar gyfer y datblygiad.

Mae prif bibell ddŵr wedi ei ddadgomisiynu yn croesi'r safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Rhywogaethau a Warchodir

Rydym yn fodlon fod yr Arolwg (Estynedig) Greenman Ecology Cam Un ac Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig 6 Chwefror 2015 wedi eu cynnal i safon dderbyniol. Er nad oedd yr arolwg wedi'i gynnal yn ystod cyfnod yr haf a bellach yn ddwyflwydd oed nid ydym angen arolwg diweddar gan fod y safle yn dir pori wedi ei wella gyda chloddiau ifanc o ansawdd gwael o amgylch y perimedr.

Mae'r adroddiad yn cynnwys lliniariad digonol ar gyfer unrhyw golled o borthiant ar gyfer ystlumod, sef mwy o

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

gloddiau a lleiniau bywyd gwyllt gan gynnwys blychau ystlumod (1 fesul 10 tŷ) fel rhan o'r cynllun, fyddai'n ychwanegiad cadarnhaol.

Byddem, fodd bynnag yn gofyn am gynllun goleuadau allanol i ddangos nad yw'r goleuadau allanol o'r cynllun yn taflu goleuni ar y cloddiau / llystyfiant presennol neu sydd newydd gael eu plannu.

Draenio dŵr budr

Rydym yn deall fod dŵr budr yn parhau i gael ei ddraenio i mewn i'r brif garthffos. Os bydd hyn yn newid gadewch wybod. Gan fod y safle o fewn ardal carthffosiaeth byddai Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu unrhyw system draenio dŵr budr preifat yn y lleoliad hwn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae fy sylwadau blaenorol yn datgan pryder oherwydd colled o gloddiau y byddai'r datblygiad yma yn ei achosi. Mae'r bwriad nawr wedi ei ddiwygio, gan leihau'r nifer o dai o 40 i 10, fodd bynnag mae fy sylwadau am ddiogelu'r cloddiau yn dal yn berthnasol. Argymhellaf fod cynlluniau yn cael eu darparu sy'n dangos fod cloddiau a gwrychoedd i'w cadw ar hyd cyrion y safle ac ail-leoli cloddiau a gwrychoedd ger y ffordd. Dylai byffer bywyd gwyllt gael ei gadw gerllaw'r cloddiau. Bydd hyn yn sicrhau fod coridor bywyd gwyllt yn cael ei gadw a'i wella.

Mae cloddiau a gwrychoedd yn gynefin ar gyfer bywyd gwyllt ac yn ffurfio cymeriad nodedig o'r dirwedd leol.

Ni ddylai'r bwriad gael ei benderfynu hyd nes mae gwybodaeth bellach wedi ei ddarparu i sicrhau gwarchod a gwella cloddiau a gwrychoedd.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

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

- 32 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg
- 47 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin

(fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) - Tai Teg

| Dewis | 2 ystafell wely | 3 ystafell wely | 4 ystafell wely |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1af | 1 | 2 | 0 |
| 2il | 3 | 5 | 0 |
| 3ydd | 1 | 3 | 1 |
| 4ydd | 5 | 11 | 0 |

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

Nifer o ystafelloedd gwely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai
Cyffredin Cyngor Gwynedd

| Nifer ystafelloedd gwely | Nifer wedi nodi fel dewis |
|--------------------------|---------------------------|
| 2 | 37 |
| 3 | 28 |
| 4 | 7 |

(Fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y cynllun yn rhannol gyfarch yr angen yn yr ardal.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn bydd angen gofyn bod dyluniad yr eiddo'n cydymffurfio gyda safon LLC (DQR). Ni welaf gofnod bod Cymdeithas Dai yn rhan o'r datblygiadau fforddiadwy. Hoffwn annog y datblygwr i weithio ar y cyd gyda chymdeithas dai er mwyn sicrhau eu bod yn addas i'w defnyddio ac yn cyfarch yr angen lleol.

Ar gyfartaledd mae eiddo yn Y Ffor yn gwerthu am oddeutu £167,000. (Zoopla)

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 30% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Caiiff 61% o unigolion yn cael eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. (Caci paycheck)

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben.

Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail y cynlluniau gwreiddiol am 40 o dai. Roedd y gwrthwynebiad yma yn ymwneud â :-

- Cynnydd mewn traffig.
- Dim angen am y tai.
- Effaith Iaith Gymraeg.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae mapiau cynigion CDLI ar gyfer pentref Y Ffôr yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai. O safbwynt safle yng nghefn gwlad agored dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored. Yn unol gyda NCT 6 un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Nid yw'r

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

cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.

- 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 aneddeleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu caniatáu yn arferol.
- 5.3 Yn gyntaf mae Polisi TAI 16 yn gofyn fod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy ac na ellir cyfarch yr angen yma o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu. Fel rhan o'r datganiad dyluniad a mynediad a gyflwynwyd ar y cais mae rhan yn ymwneud gydag arolwg angen tai lleol a datganiad tai fforddiadwy. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cyfeirio at y ffaith eu bod wedi gwneud ymholiadau gyda arwerthwyr lleol ac asiantwyr tir a'u bod wedi cael ar ddeall fod tai fforddiadwy yn Bro Aber, Abersoch a Llys Madryn, Nefyn wedi gwerthu yn gyfangwbl o fewn cyfnod o 12-16 wythnos ac y byddai'r tai dan sylw hefyd yr un mor ddeniadol yn agos i i'r pentref ac i gyfleusterau. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion o restrau aros na unrhyw ymdrech ychwanegol sydd wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i weld os oes angen am y tai ac a fyddai'n bosibl diwallu'r angen ar safleoedd neillog sydd wedi eu lleoli o fewn ffin ddatblygu. Mae tri safle wedi eu dynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu Y Ffor ac yn unol gyda ffigyrau Polisi TAI 3 amcangyfrifir y byddent yn deillio cyfanswm o 37 o dai annedd. Mae un o'r safleoedd hyn wedi derbyn caniatâd cynllunio ac mae'r tai yng nghanol cael eu hadeiladu. Hefyd yn unol gyda Pholisi TAI 3 gwelir fod y ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer safleoedd ar hap ar gyfer Y Ffor yn 0 ac felly nad yw'r Cynllun yn rhagweld bod angen tai ar safleoedd ar hap o fewn Y Ffor. Ni ystyrir felly fod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddangos bod angen lleol am dai fforddiadwy ac na fyddai'n bosibl cyfarch yr angen ar safle marchnad tu mewn i ffin ddatblygu. Yn ychwanegol mae'r cais yn un ar gyfer adeiladu 10 o dai gydag ond 20% ohonynt i fod yn fforddiadwy. Mae polisi TAI 16 yn galluogi fel eithriad i ddatblygu safle tu allan i'r ffin ar gyfer datblygiad sydd 100% ar gyfer tai fforddiadwy. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi TAI 16 CDLL.
- 5.4 Mae polisi TAI 16 hefyd yn gofyn fod safle eithrio wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a'i fod yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu. Ceir ffurf adeiledig tua'r de o'r safle gan gynnwys Ysgol Bro Plennydd a cyn Ysgol Hafod Lon. Mae'n debygol o gael gosodiad addas ar gyfer y safle y gallai'r safle ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.5 Gan mai cais amlinellol yw hwn nid oes manylion llawn o faint y tai. Cafwyd mesuriadau dangosol o ran maint y tai a fyddai hyd at rhyw 9 medr i 11.5 medr o hyd, 10 medr i 11 medr o led ac uchder o ryw 8.5 medr i'r brig. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai gofyn sicrhau fel rhan o'r cais materion a gadwyd yn ôl fod maint y tai fforddiadwy yn cyd-fynd gyda'r meintiau geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Byddai maint y tai yn dibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely ac os ydynt yn dai unllawr neu ddeulawr.

Materion cymunedol

- 5.6 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau, megis cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr Adran Addysg yn ôl yn 2014 pan gafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol am beth oedd capasiti Ysgol Bro Plennydd ond nid o safbwynt os oedd lle digonol ar gael ar gyfer cynnydd mewn disgyblion yn sgil y datblygiad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu

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

byddai angen sicrhau os oes capasiti neu beidio erbyn hyn yn Ysgol Bro Plennydd ar gyfer gwasanaethu'r datblygiad ac os nad oes capasiti byddai gofyn sicrhau cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol trwy gytundeb 106 er cwrdd gyda gofynion Polisiau PS 2, ISA 1 o'r CDLL a'r CCA.

- 5.7 Mae Polisi ISA 5 yn gofyn ar gyfer datblygiadau o 10 neu fwy o dai fod darpariaeth ddigonol o fannau agored ar gael i wasanaethu'r bwriad. Os nad yw'r ddarpariaeth bresennol o fewn yr ardal yn ddigonol bydd disgwyl iddynt roddi darpariaeth ddigonol o fewn y datblygiad yn unol â safonau meincnod Field in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Os na ellir cael y ddarpariaeth ar safle'r datblygiad yna byddai angen i'r datblygwr ddarparu darpariaeth addas oddi ar y safle neu wneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd. Byddai cyfraniadau gan y datblygwr yn destun cytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1. Mae cae chwarae presennol wedi ei leoli gerllaw safle'r cais. Nid oes lle chwarae wedi ei gynnwys yn rhan o'r datblygiad. Er hynny mae tir digonol yn weddill ar gae'r datblygiad i wneud darpariaeth llecyn chwarae ar gyfer y datblygiad. Cysylltwyd gyda'r Uned Polisi ar y Cyd i weld os yw'r ddarpariaeth bresennol yn ddigonol a disgwylir eu hymateb. Os nad oes darpariaeth ddigonol a bod y Pwyllgor yn penderfynu caniatáu'r cais yna byddai angen sicrhau fod y datblygwr unai yn darparu darpariaeth o lecynnau chwarae awyr agored fel rhan o'r datblygiad neu ei fod yn darparu darpariaeth addas oddi ar y safle neu wneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau llefydd chwarae / mannau agored yn y gymuned er sicrhau fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA 1 ac ISA 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Gan fod y cais gerbron yn gais amlinellol, ni ellir gwneud asesiad llawn ar ddyluniad gan fod edrychiad a thirwedd yn faterion a gedwir yn ôl. Fodd bynnag mae gosodiad arfaethedig y bwriad ar y cynlluniau yn dangos datblygiad sydd i bob pwrpas wedi ei wasgaru o fewn y safle gyda 5 tŷ i'w leoli yn wynebu'r briffordd ac yna rhes o 5 o dai yn mynd mewn i'r cae. Pan ddiwygiwyd y cais o fod yn un ar gyfer 40 o dai i un ar gyfer 10 o dai ymddengys mai'r unig beth wnaethpwyd oedd tynnu 30 o dai o'r cynllun ac na ddiwygiwyd gosodiad y safle i gymryd i ystyriaeth mai 10 tŷ bellach oedd y cais. Ystyrir y gellir fod wedi cael gosodiad llawer mwy tynn a chomcompact ar gyfer datblygiad o 10 tŷ na'r hyn sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau. Mae'r edrychiad dangosol ar gyfer y tai wedi cymryd i ystyriaeth ddyluniad tai presennol yn y cyffiniau ac mae'r asiant oddi fewn i'r Datganiad Dyluniad a Mynediad wedi egluro'r cysyniad tu ôl i'r dyluniad ac o ble mae wedi darganfod ysbrydoliaeth am y dyluniad. Ystyrir y gallai edrychiad allanol tebyg i'r hyn a ddangosir yn y cynlluniau dangosol fod yn dderbyniol. Hefyd ystyrir y byddai to llechi ac elfen o garreg ar y waliau allanol yn dderbyniol a byddai'r deunyddiau yn fater i'w rheoli drwy amodau. O gytuno dyluniad a deunyddiau addas ystyrir y byddai'n bosibl cael datblygiad a fyddai'n cyd-fynd gyda gofynion Polisi PCYFF 3 CDLL. Byddai hefyd angen sicrhau rhaglen o waith tirlunio addas trwy amod petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac er cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.
- 5.9 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Gan mai cais amlinellol sydd dan sylw nid yw dyluniad llawn y tai o ran lleoliad ffenestri ac ati yn ffurfio rhan o'r cais. Fodd bynnag o ystyried lleoliad y tai o fewn y safle mewn cymhariaeth a thai presennol ac o ddylunio'r tai yn addas ystyrir fod modd

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

lleoli tai ar y tir mewn modd na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Bwriedir cael mynediad i'r safle oddi ar yr A499. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn datgan y byddai'n bosibl cael lleiniau gweledd digonol i wasanaethu'r bwriad. Fodd bynnag mae gofyn fod y droedffordd arfaethedig fyddai'n cysylltu'r datblygiad gyda'r pentref yn cael ei hadeiladu ar dir yr ymgeisydd ac nid ar y briffordd ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi awgrymu amod i'r perwyl yma. Argymhellir gan yr Uned Drafnidiaeth hefyd nifer o amodau ar gyfer y fynedfa a hefyd ar gyfer llefydd parcio a throi. Yn ychwanegol byddai gofyn fod yr ymgeisydd yn darparu llecyn bws newydd. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys creu lle parcio ar gyfer defnydd yr ysgol gynradd a chreu llwybr cerdded o'r maes parcio yma i'r ysgol. Byddai'r maes parcio gyda lle i ryw 16 o geir. Ystyrir y byddai'n bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.12 Fel rhan o'r cais derbyniwyd dogfen Arolwg Rhan Un (Estynedig) ac Adroddiad Rhywogaethau Gwarchodedig. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried fod yr adroddiad yn cynnwys lliniariad digonol ar gyfer unrhyw golled o borthiant ar gyfer ystlumod sef mwy o gloddiau a lleiniau bywyd gwyllt gan gynnwys blychau ystlumod a fyddai'n ychwanegiad cadarnhaol. Maent fodd bynnag yn gofyn am amod i gyflwyno cynllun goleuadau allanol i ddangos nad yw'r goleuadau allanol o'r cynllun yn taflu goleuni ar y cloddiau / llystyfiant presennol neu sydd newydd gael eu plannu. Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn gofyn am fwy o fanylion o ran dangos pa gloddiau / gwrychoedd sydd i'w cadw / colli. Mae'r mesurau lliniaru gyflwynir yn rhan 6 a 7 yr adroddiad ecolegol yn cyfeirio ymhlith pethau eraill at gyflwyno gwybodaeth i ddangos pa gloddiau sydd i'w cadw a gellir amodi hynny fel rhan o ganiatâd cynllunio. Mae'r mesurau lliniaru yma hefyd yn cynnwys gosod cloddiau ar ffiniau. Byddai'n bosibl rhoddi amodau ar ganiatâd cynllunio i wneud y gwaith yn unol gyda'r mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol. Hefyd bydd angen cyflwyno manylion tirweddu fel rhan o unrhyw gais manylion a gedwir yn ôl a fyddai hefyd yn fodd o sicrhau fod cloddiau digonol yn parhau ar y tir. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yn gorwedd tu allan i ffin ddatblygu Y Ffôr ac felly yn lleoliad cefn gwlad. Mae'r bwriad felly yn golygu adeiladu tai yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei leoli gerllaw'r ffin a gellir felly ei ystyried o dan Bolisi TAI 16 fel safle eithrio gwledig. Fodd bynnag nid yw'r bwriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac nid oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth dai oddi fewn i'r ffin. Ni ellir ymdrin gyda'r bwriad felly fel safle eithrio gwledig ac mae'n groes i ofynion polisi TAI 16 CDLL a hefyd ganllawiau cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi

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

PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017) ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

2. Nid yw'r bwriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac nid oes manylion wedi ei gyflwyno i ddangos na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).