

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0027/39/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 23/01/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanengan

Ward: Llanengan

Bwriad: Adeiladu 2 dŷ fforddiadwy (cais diwygiedig)

**Lleoliad: Tir ger Drws y Llan, Llanengan, Pwllheli, Gwynedd,
LL537LH**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud gydag adeiladu dau dŷ fforddiadwy. Byddai'r tai yn rhai ar wahân ac wedi eu gorffen gyda tho llechi a'r waliau allanol yn cael ei orffen gyda rendr gwyn gydag wyneb carreg i'r porth. Byddai 3 panel solar yn cael ei osod ar do edrychiad blaen y tai. Byddai'r tai yn cynnwys cegin, ystafell fwyta, ystafell fyw, ystafell aml bwrpas a thoiled ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi a swyddfa / ystorfa ar y llawr cyntaf. Byddai'r ddau eiddo yn cael eu gwasanaethu trwy un fynedfa ganolog a byddai'r llefydd parcio a throi wedi eu lleoli i'r blaen o'r tai. Yn allanol mae'r tai yn mesur oddeutu 9 medr wrth 8 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 7.5 medr. Mae'r tai wedi eu mesur yn fewnol gydag arwynebedd llawr o ryw 116 medr sgwâr.
- 1.2 Mae darpar feddianwyr ar gyfer y ddau dŷ dan sylw. Fel rhan o'r cais derbyniwyd manylion o gefndir y darpar feddianwyr fel a ganlyn:-
- Tŷ rhif 1 - Y ddau berson sy'n bwriadu adeiladu'r tŷ hwn yn byw yn Lleifior, Llanengan gyda rhiant ers 9 mlynedd ac mae rhieni'r ymgeiswyr yn byw yn Llanengan ers dros 14 mlynedd. Maent yn gwpwl ifanc gydag un ohonynt yn adeiladwr lleol a'r llall yn bennaeth newydd mewn ysgol leol.
 - Tŷ rhif 2 - Y ddau yn gweithio yn lleol fel adeiladwr a nyrs ddeintyddol gydag un ohonynt wedi eu magu ym mhentref Llanengan ers dros 15 mlynedd gyda rhieni'r ymgeisydd ac aelodau eraill o'r teulu yn dal i fyw yn yr ardal.
- 1.3 Mae'r ymgeiswyr yn ystyried oherwydd prisiau tai yn yr ardal mai hunan adeiladu yw eu hunig opsiwn i allu ymgartrefu yn y pentref a dod yn rhan o'r gymuned. Deallir eu bod wedi cadw golwg ar y farchnad dai yn lleol ond fod prisiau yn yr ardal yn uchel gyda bwthyn 2 ystafell wely yn Llanengan ar werth am £285,000, y tŷ capel wedi ei werthu am £255,000 a'r tŷ rhataf 3 ystafell wely yn Abersoch ar werth am £395,000 ac ym Mynytho am £299,500. Nodwyd fod yr holl dai ar ystâd tai fforddiadwy ger yr Eglwys yn Llanengan wedi eu gwerthu ond hyd yn oed petai ar werth ni fyddai wedi bod yn gam doeth i adeiladu tŷ ar dir arall pan mae tir wedi ei roi i'r ymgeiswyr gan deulu yn barod. Nodwyd fod y tai fforddiadwy ger Harbour Hotel ar werth am £192,500 ond fod y rhain yn llawer rhy fach a ddim yn addas i fagu teulu. Gan fod ymgeiswyr y ddau dŷ arfaethedig yn gweithio yn y maes adeiladu ystyrir gyda chostau adeiladu y byddai'n bosibl adeiladu'r tai am rhwng £70,000 a £90,000 ar y mwyaf.
- 1.4 Ar adeg cyflwyno'r cais nid oedd y darpar feddiannwyr yr un o'r ddau dŷ wedi cael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddynt mewn angen fforddiadwy. Roedd hyn yn bennaf yn ymwneud gyda'r ffaith eu bod wedi gweld rhai o'r meini prawf ar gyfer asesiad Tai Teg a bod angen incwm gros blynyddol o rhwng £16,000 a £45,000 i fod yn deilwng ac os yn mynd dros y £45,000 yna nad oedd y cais yn cael ei ystyried. Nodwyd gan yr ymgeiswyr felly oherwydd eu hincwm na fyddai'r asesiad Tai Teg yn profi eu hangen am dai fforddiadwy ond oherwydd prisiau tai yn yr ardal mai'r unig opsiwn yw adeiladu tŷ ac y byddai'r tai yn bendant yn fforddiadwy. Ers cyflwyno'r cais mae darpar feddiannwyr y ddau eiddo wedi cyflwyno manylion i Tai Teg ar gyfer eu hasesu gyda meddianwyr un o'r tai wedi profi yn llwyddiannus o ran cadarnhau eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy.
- 1.5 Fel rhan o'r cais derbyniwyd prisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi gan Beresford Adams. Mae hwn yn nodi y byddai pris marchnad agored y tai yn £325,000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.6 Mae'r safle ei hun yn gymharol wastad ond mae'r tir i'r gogledd orllewin o'r safle ar lethr ac wedi ei orchuddio yn bennaf gan eithin a rhedyn. O'r cynlluniau a gyflwynwyd nid yw'r llethr yma yn ffurfio rhan o'r safle. Yn bresennol saif cwt o ddalennau rhychiog a chwch ar y safle.

1.7 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ar gyrion clwstwr tai Llanengan. Mae safle yn gorwedd oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli ac Ardal Gadwraeth Llanengan. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw ffordd ddosbarth 3. Yn union i'r gogledd ddwyrain o'r safle mae tŷ annedd. Mae tai annedd hefyd i'w cael yr ochr arall i'r ffordd sirol tua'r de a cheir tŷ annedd hefyd ymhellach draw tua'r de orllewin.

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

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 31 Gorffennaf 2017

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardarawiadau cludiant

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 17 – Strategaeth aneddeoedd

TAI 6 – Tai mewn clystyrau

PS 18 – Tai fforddiadwy

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (2019)

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

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

NCT 12 Dylunio (2009).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C15/0158/39/AM – Adeiladu tŷ annedd tair ystafell wely a modurdy – Gwrthod 21 Mai 2015.

3.2 Y18/000176 – ymateb i ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer adeiladu 2 dŷ ar 6 Mawrth 2018. Nodwyd y prif bwyntiau isod:-

- Nodi cyd-destun polisi'r CDLL.
- Angen i'r darpar feddiannwyr gael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddynt mewn angen fforddiadwy. Byddai hefyd gofyn fod y darpar feddiannwyr yn cydymffurfio gyda diffiniad o angen lleol.
- Angen dangos fod yna alw am y tai fforddiadwy a pam na ellir ateb y galw drwy'r stoc dai a / neu safle presennol am dai fforddiadwy.
- Angen prisiad o bris marchnad agored y tai.
- Nad oedd y safle wedi ei leoli yn gyfagos i dŷ wedi ei liwio ar y mapiau ac felly nad oedd yn cydymffurfio gyda maen prawf 2 Polisi TAI 6 na Pholisi PS 17.
- Datblygiad o ddau dŷ o raddfa allai fod yn gyson gyda chymeriad yr anheddle.
- Nodi uchafswm maint mewnol tai fforddiadwy ac unrhyw fodurdy cysylltiedig.
- Angen triniaethau ffin oedd yn cyd-fynd gyda chymeriad gwledir yr ardal.
- Ail adrodd y ffaith na fyddai swyddogion yn gallu cefnogi'r cais gan nad oedd y safle wedi ei leoli yn union gerllaw adeilad wedi ei liwio ar mapiau CDLL.

3.2 C18/0926/39/LL – Adeiladu dau dŷ fforddiadwy – Tynnu yn ôl gan ymgeisydd.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogir. Mynegwyd llwyr gefnogaeth i ddau gwpwl ifanc yr ardal fedru adeiladu tai sy'n fforddiadwy iddynt hwy ac am eu galluogi i gyfrannu at ac aros yn eu cymuned.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond angen rhagor o fanylion mewn perthynas gyda gorffeniad blaengwrt y safle. Mae'r cais yn cynnwys darpariaeth parcio ddigonol i'r ddau uned, gydag lle boddhaol i droi o fewn y cwrtil. Dangosir bwriad i ddarparu un mynedfa canolog a thybir dyma'r dyluniad gorau i'r safle yma, ac argymhellaf gynnwys amodau priodol parthed dylunio'r adwy yn unol a'r cynlluniau ac i gadw uchder y wal derfyn i ddim uwch na 1 medr o uchel. Nodaf fod y wal derfyn wedi cael ei osod yn ôl o'r briffordd, ond nid yw'r cais yn cynnwys manylion parthed pa orffeniad neu terfynau a fwriedir osod ar y llecyn yma. Ydy hi'n fwriad tarmacio hyd at y wal derfyn neu'n fwriad i dirlunio'r ymyl?

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned
Bioamrywiaeth:

Nid oes asesiad ecolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Cynefin

Mae'r safle arfaethedig yn 0.1 hectar ac yn laswelltir. Mae'r safle yn ffinio gyda'r ffordd a gyda llethr sy'n cynnwys eithin a rhedyn. Mae'r cynefin glaswelltir yn debygol o fod o werth bioamrywiaeth canolig ond ni fyddai'r golled o 0.1 hectar yn sylweddol.

Rhywogaethau

Mae cofnod i'r cae o neidr ddefaid ac un arall 150 medr o'r safle. Mae adroddiadau o fadfallod a gwiberod o fewn 100 medr i'r safle. Mae'r safle yn debygol o gynnwys ymlusgiaid sydd wedi eu diogelu o dan y Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefngwlad 1981. Mae ymlusgiaid wedi eu rhestru fel rhywogaeth o werth bioamrywiaeth uchel yng Nghymru o dan ran 7 o'r Ddeddf Amgylchedd 2016. Mae'n debygol fod 3 rhywogaeth o ymlusgiaid i'w cael ar y safle. Byddai hyn yn arwyddocaol i fioamrywiaeth leol. Argymhellaf felly fod adroddiad ymlusgiaid yn cael ei wneud.

Dylai'r adroddiad yma asesu'r boblogaeth a'i arwyddocâd i fioamrywiaeth Gwynedd. Dylai gynnwys dull ar gyfer hepgor ymlusgiaid tra mae gwaith adeiladu yn cymryd lle a rhaglen waith ar gyfer eu dal a'u trawsleoli. Dylai hefyd gynnwys dulliau lliniaru fel safleoedd gaeaf gwsg a fyddai'n bosibl ei ymgorffori i glawdd. Ni ellir gwneud asesiad ymlusgiaid ond yn ystod misoedd yr haf pan mae ymlusgiaid yn weithgar.

Argymhellaf fod y tai newydd yn cynnwys bocsys ystumod ac adar yn eu bargod.

Dŵr Cymru:

Bwriedir gwaredu rhediad aflan i garthffos sydd wedi ei lleoli yn y ffordd a bwriedir arllwys dŵr wyneb i system suddfan dŵr drwy danciau cynaeafu dŵr. Ar sail hyn nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad.

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn.

Uned AHNE:

Mae'r safle dan sylw yn rhan uchaf o bentref Llanengan ac yn yr AHNE. Mae'r safle hefyd mewn Ardal Cadwraeth. Cefnogir yr egwyddor o godi tai fforddiadwy i gyfarfod â gwir angen lleol. Yn yr achos hwn y bwriad yw codi dau dŷ ochr yn ochr. Mae nifer o elfennau sydd yn debyg i dai eraill yn y cyffiniau – maent yn ddeulawr, wyneb blaen cymesur, to llechi, corn simdde a defnydd o garreg. Nodir y bwriad i greu clawdd pridd / carreg fel terfyn gyda'r lôn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fyddai yn gweddu i'r lleoliad gwledig. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

Uned Draenio: Heb eu derbyn.

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

- Tŷ rhif 2 yn rhy agos i ffiniau eiddo cyfagos Minffordd gan achosi cysgodi a cholled o olau.
- Cais blaenorol am dŷ wedi ei wrthod ar y safle.
- Y safle oddi fewn Ardal Cadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Gor-edrych a cholli preifatrwydd.
- Mynedfa gyferbyn a mynedfa bresennol ac mae 3 mynedfa o fewn rhyw 25 medr a bydd hyn felly yn creu perygl i ddeiliaid tai a defnyddwyr y ffordd yn gyffredinol.
- Pryderu y byddai'r bwriad yn amharu ar rywogaethau gwarchoddedig.
- Diffyg ymgynghori gan yr ymgeisydd gyda chymdogion.

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

- Colled o olygfa
- Cytundeb hanesyddol o ran darparu lle parcio i eiddo Bwlch Gwyn (eiddo wedi ei leoli gyferbyn a'r safle) ar ddarn o safle'r cais.

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

- Cyfle i ddau gwpwl Cymraeg lleol adeiladu tai yn yr ardal ble maent wedi byw a'u magu.
- Tai yn yr ardal yn rhy ddrud.
- Tai yn gweddu i'r ardal.
- Dadlau dros gael maint mwy i'r tai.
- Cyd-fynd gyda pholisïau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Llanengan wedi cael ei ddynodi yn glwstwr yn y CDLL. Y polisi tai perthnasol mewn clystyrau yw Polisi TAI 6 ac mae hwn yn gallu caniatáu adeiladu tai mewn clystyrau os gellir cydymffurfio gyda'r holl o'r meini prawf a geir yn y polisi.
- 5.2 ***Maenprawf 1 – Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi***
 Ar adeg cyflwyno'r cais nid oedd darpar feddiannwyr yr un o'r ddau dŷ wedi cael eu hasesu gan Tai Teg i weld os oeddynt mewn angen fforddiadwy. Roedd hyn yn bennaf yn ymwneud gyda'r ffaith eu bod wedi gweld rhai o'r meini prawf ar gyfer asesiad Tai Teg a bod angen incwm gros blynyddol o rhwng £16,000 a £45,000 i fod yn deilwng ac os yn mynd dros y £45,000 yna nad oedd y cais yn cael ei ystyried. Nodwyd gan yr ymgeiswyr felly oherwydd eu hincwm na fyddai'r asesiad tai teg yn profi eu hangen am dai fforddiadwy ond oherwydd prisiau tai yn yr ardal mai'r unig opsiwm yw adeiladu tŷ ac y byddai'r tai yn bendant yn fforddiadwy. Ers cyflwyno'r cais mae darpar feddiannwyr y ddau eiddo wedi cyflwyno manylion i Tai Teg ar gyfer eu hasesu gyda meddiannwyr tŷ rhif 1 wedi profi yn llwyddiannus o ran cadarnhau eu bod mewn angen tŷ fforddiadwy. Nid oedd ymgeiswyr tŷ rhif 2 yn llwyddiannus. Derbyniwyd manylion gan un o'r ymgeiswyr yn cyfeirio at y ffaith fod dulliau asesu Tai Teg yn ymwneud gyda morgais i brynu yn hytrach nag hunan adeiladu ac nad oedd hynny felly yn asesu'r gwir sefyllfa o ran yr angen fforddiadwy. Sylweddolir yr hyn mae'r ymgeisydd yn nodi fodd bynnag yn unol gyda rhan 8.2.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019) pan mae meddiannwyr cychwynnol ar gyfer llety canolradd yn hysbys mae angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg a hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg er cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer meddiannwyr cychwynnol tŷ rhif 1 felly wedi ei brofi ond nid yw'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer deilydd tŷ rhif 2 wedi ei brofi. Yn sgil hynny nid yw'r bwriad yn cwrdd yn llawn gyda maen prawf 1 o ran profi angen am dŷ fforddiadwy.
- 5.3 Mabwysiadwyd y CCA Tai Fforddiadwy newydd yn lled ddiweddar ac o ran profi'r angen lleol yng nghyd-destun maen prawf 1 mae'n gofyn am gyflwyno datganiad cefnogol yn nodi sut mae'r unigolyn yn bodloni'r gofynion cysylltiad lleol perthnasol ac y dylid cyflwyno hwnnw ar y ffurflen sydd i'w gael fel atodiad i'r CCA Tai Fforddiadwy. Diffinnir angen lleol ar gyfer clystyrau fel pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu'r ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol. Ym mharagraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy diffinnir 'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli. Er na gwblhawyd y ffurflen berthnasol y cyfeirir ati yn y CCA Tai Fforddiadwy derbyniwyd manylion fel rhan o'r cais o gefndir y meddiannwyr darparedig. Mae'r manylion yma yn cyfeirio fod yr ymgeisydd tŷ rhif 1 yn byw gyda'i rhiant ers 9 mlynedd yn Llanengan ac mae un o ymgeiswyr tŷ rhif 2 wedi ei magu ym mhentref Llanengan am dros 15 mlynedd. Mae'n rhesymol felly derbyn eu bod yn cydymffurfio o ran eu bod wedi byw o fewn y clwstwr neu'r ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.4 Ystyrir yn sgil yr uchod felly nad yw'r bwriad yn cwrdd yn llawn gyda gofynion maenprawf 1 o Bolisi TAI 6 nag ychwaith yn cwrdd yn llawn gyda gofynion y CCA Tai Fforddiadwy.
- 5.5 ***Maenprawf 2 – Mae'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw***
Mae'r maenprawf yma yn gofyn fod safle yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y map mewnosod perthnasol, neu sy'n safle yn union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw. Nid yw'r safle dan sylw yn un mewnlenni. Er bod eiddo Drws y Llan sydd wedi ei leoli tua'r de orllewin wedi ei liwio yn goch nid yw'r eiddo tua'r gogledd ddwyrain Minffordd wedi ei liwio ac felly ni all y safle fod yn un mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio. Fel arall dim ond safleoedd sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw all fod yn dderbyniol. Mae Polisi Strategol PS 17 yn cefnogi'r safbwynt yma hefyd gan ddatgan mai dim ond safleoedd sydd gyfagos â thŷ annedd sydd wedi'i liwio (ar y mapiau mewnosod) fydd yn cael eu hystyried. Ni fyddai'r safle dan sylw wedi ei leoli yn union gerllaw cwrtil yr eiddo i'r de orllewin o'r safle (Drws y Llan) ac nid yw'r eiddo tua'r gogledd ddwyrain (Minffordd) wedi ei liwio ar y cynlluniau. Mae tai wedi eu lliwio yn goch ar ochr arall y ffordd sirol. Fodd bynnag gan fod y ffordd wedi ei lleoli rhwng yr adeiladau yma a'r safle ni fyddai'r safle dan sylw yn un sydd wedi ei leoli yn union gerllaw cwrtil adeilad sydd wedi ei liwio yn goch. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig yn rhoddi syniad o'r math o safleoedd sydd yn dderbyniol o ran y rhan yma o'r polisi ac nid yw safleoedd ble mae ffordd rhwng yr adeilad sydd wedi ei liwio yn goch a'r safle yn rhai addas. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad o ddatblygu'r safle dan sylw yn cydymffurfio gyda maenprawf 2 Polisi TAI 6 nag ychwaith gyda Pholisi PS 17.
- 5.6 ***Maenprawf 3 – Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle***
Mae'n rhesymol derbyn y byddai datblygiad o ddau o dai o raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle ac felly yn dderbyniol o safbwynt maenprawf 3. Yn ychwanegol mae rhai o'r nodweddion a welir yn nyluniad y tai yn adlewyrchu tai yn y cyffiniau ac yn cael eu hystyried yn dderbyniol.
- 5.7 ***Maenprawf 4 – Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle***
Yn ychwanegol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 4 o bolisi TAI 6 gan na ystyrir y byddai datblygu'r safle yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir yn Llanengan.
- 5.8 ***Maenprawf 5 - Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely***
O'r wybodaeth a gyflwynwyd ymddengys mai cyplau sydd â diddordeb yn y tai ond nad oes plant ganddynt ar hyn o bryd. Tra nad yw angen presennol yr ymgeiswyr am dai tair ystafell wely ystyrir fod adeiladu tai tair ystafell wely yn rhesymol o ran maint. Mae'r tai dan sylw yn rhai deulawr ac mae'r arwynebedd llawr mewnol yn oddeutu 116 medr sgwâr. Yn ystod ymdrin gyda'r cais blaenorol (C18/0926/39/LL) gafodd ei dynnu yn ôl ynghyd ac wrth roddi cyngor cyn cyflwyno cais cyfeiriwyd ar sawl achlysur beth oedd uchafswm maint tai fforddiadwy fel ag a nodwyd yn y CCA

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

perthnasol bryd hynny sef CCA Tai Fforddiadwy (2009). Roedd y maint ar y pryd ar gyfer tai fforddiadwy tair ystafell wely wedi ei fesur yn fewnol yn 100 medr sgwar. Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae CCA Tai Fforddiadwy newydd wedi ei fabwysiadu. O edrych ar y CCA hwnnw gwelir fod maint tai fforddiadwy wedi eu lleihau o gymharu gyda'r CCA Tai Fforddiadwy blaenorol a bellach y maint ar gyfer tŷ deulawr 5 person 3 ystafell wely yw 94 medr sgwar. Mae'r tai sy'n destun y cais presennol felly yn fwy na'r hyn sydd wedi ei ddynodi yn y CCA Tai Fforddiadwy ac ni ystyrir fod y maint yn adlewyrchu maint eiddo fforddiadwy. Mae'r ymgeiswyr wedi cyfeirio at safle tai fforddiadwy ym Mynytho gan honni fod y tai ar y safle hwnnw yn fwy na'r hyn a nodwyd yn y CCA Tai Fforddiadwy ar y pryd. Roedd y tai rheini yn rhai 3 ystafell wely gromen. Golyga hyn fod yr ystafelloedd gwely wedi eu gosod yn rhannol yng ngwagle'r to. Roedd y tai hynny yn mesur yn fewnol ar bapur 116 medr sgwar ond wedi cymryd i ystyriaeth y gofod llawr defnyddiol ar y llawr cyntaf roedd arwynebedd llawr mewnol y tai hynny yn dod lawr i 99 medr sgwar oedd yn cyd-fynd gyda'r CCA Tai Fforddiadwy oedd yn weithredol ar y pryd. Ystyrir fod y tai yn y cais presennol gydag arwynebedd llawr mewnol o ryw 116 medr sgwar yn groes i ofynion maenprawf 5 o Bolisi TAI 6 CDLL ynghyd a gofynion y CCA Tai Fforddiadwy.

5.9 ***Maenprawf 6 - Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw***

Amgylchynir y safle yn bresennol gyda ffens ac mae tir uwch tua chefn y safle sydd yn bennaf wedi ei orchuddio gydag eithin a rhodyn. Ni fyddai'r bwriad yn mynd mewn i'r tir uwch tua'r cefn o'r safle ac felly byddi'r nodweddion naturiol a geir yno yn cael eu cadw. Bwriedir adeiladu wal / clawdd carreg ar y ffin gyda'r ffordd sirol ac ystyrir y byddai hynny yn gweddu i'r ardal. Ffens postyn a gwifren a fwriedir ar yr ochrau eraill ac mae hwn yn gymharol wledig ei naw. Byddai'n bosibl rhoddi amod i gytuno manylion tirlunio ar gyfer y bwriad hefyd. Ystyrir yn sgil yr uchod y byddai nodweddion y safle yn cael eu cadw ac y bwriedir cynnwys nodweddion addas ar gyfer y ffiniau eraill. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maenprawf 6 o Bolisi TAI 6 CDLL.

5.10 ***Maenprawf 7 – Mae mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy***

Petai'r holl faterion yn dderbyniol byddai'n bosibl clymu'r ddau annedd araethedig fel rhai fforddiadwy drwy gytundeb 106. Fodd bynnag mae polisi TAI 6 ynghyd a Polisiau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig ar o fewn clystyrau fel Llanengan. Nid yn unig y dylai'r tai fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond dylai hefyd fod y tai yn parhau yn fforddiadwy i unrhyw ddarpar brynwyr yn y dyfodol. Derbyniwyd fel rhan o'r cais brisiad ar gyfer y tai arfaethedig wedi ei baratoi gan Beresford Adams. Mae hwn yn nodi y byddai pris marchnad agored y tai yn £325,000. Mewn ardal fel Llanengan, ble mae prisiau tai yn uchel, mae'n arferol wrth baratoi cytundeb 106 i roddi gostynigaid o rhyw 40% neu 45% o ran pris y tai pan maent yn cael eu gwerthu ymlaen. Yn yr achos yma byddai gostyngiad o 40% yn creu datblygiad o werth £195,000 ac hyd yn oed o osod disgown o 45% byddai'r pris yn dal yn £178,750. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026 yn para. 6.4.99 yn datgan: "Yn 2015 'roedd canolrif pris tai yn Ynys Môn a Gwynedd oddeutu £156,000 a £144,000, yn eu trefn. Er nad yw hyn yn cael ei ystyried yn bris uchel yn ôl safonau cenedlaethol, wrth eu cymharu ag incwm cyfartalog aelwydydd, cant eu hystyried yn anfforddiadwy. Mae'r broblem yn fwy dwys yng nghyswllt pobl sy'n ceisio cael mynediad i'r farchnad am y tro cyntaf, ac yn aml iawn mae llawer o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

bobl leol, yn enwedig pobl ifanc, yn canfod nad ydynt yn gallu fforddio prisiau'r farchnad". Datganir ym mharagraff 3.3.7 o'r CCA Tai Fforddiadwy fod raid i dai fforddiadwy a ddarperir fel tai canolradd fod am bris sy'n fforddiadwy yn ardal y cynnig. Bydd y Cynghorau'n defnyddio incwm canolrif aelwyd wedi'i luosi gyda 3.5 ynghyd â'r 5 neu 10% blaendal, yn seiliedig ar y lefel sy'n ofynnol gan ddarparwyr morgais. Gwelir yn atodiad 4 o'r CCA Tai Fforddiadwy ar gyfer Ardal Llanengan sy'n cynnwys Sarn Bach, Llangian, Mynytho a Llanengan fod incwm canolrif aelwyd yn £29, 127 ac fod 3.5 x incwm yr aelwyd yn £101,944. Gwelir felly o'r ffigyrau yma y byddai gwerth y tai sy'n destun y cais presennol hyd yn oed gyda disgownt o 45% yn y cytundeb 106 yn sylweddol uwch na beth fyddai'r morgais fyddai teuluoedd yn yr ardal yn gallu eu cael petai'r tai yn cael eu gwerthu yn y dyfodol. Mae achosion wedi bod o fewn plwyf Llanengan yn y gorffennol ble mae tai fforddiadwy wedi cael eu caniatáu, ac fel yn achos y cais yma fod yr ymgeiswyr wedi nodi eu bod am fod yn dai fforddiadwy am oes iddynt, ble mae pris y tai yn uchel ac felly nad ydynt mewn gwirionedd yn dai fforddiadwy ac yn golygu fod y cytundeb 106 wedi cael ei dynnu a'r tai wedyn yn troi yn dai marchnad agored. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yma yn cyd-fynd gyda gofynion maenprawf 7 o Bolisi Tai 6 nag ychwaith yn unol a Pholisiau PS 17 na TAI 15 gan na fyddai'r bwriad yn gallu sicrhau fod y tai yn parhau yn rhai fforddiadwy am byth yn sgil eu pris.

- 5.11 Sylweddolir yr hyn mae'r ymgeiswyr yn ei nodi o ran prisiau tai yn yr ardal a bod diffyg tai addas am brisiau fforddiadwy. Gwelir fodd bynnag fod yna dai wedi eu caniatáu yn yr ardal fel tai fforddiadwy a'u bod yn parhau yn wag. Mae'r ymgeiswyr eu hunain wedi cyfeirio at y ffaith fod tai ar safle cyn westy'r Harbwr yn Abersoch yn parhau ar werth ond yn eu barn hwy eu bod yn rhy fach. Pan oedd yr ymgeiswyr yn edrych nid oedd y tai fforddiadwy ger yr Eglwys yn Llanengan oll wedi eu cymryd. Fodd bynnag wrth baratoi'r adroddiad yma gwelwyd fod un o'r tai fforddiadwy ar y safle yma ar werth. Mae tai felly sydd wedi derbyn caniatâd fel tai fforddiadwy ar gael yn yr ardal.
- 5.12 Yn sgil yr uchod felly gwelir nad yw'r bwriad yma yn cwrdd gyda sawl maenprawf o Bolisi TAI 6 ac ei fod hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 15 gan na fyddai'r bwriad yn daprau tai fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.13 Mae dyluniad y tai yn rhai gymharol draddodiadol gyda tho brig llechi a'r waliau allanol yn rendr a charreg ar y pyrth. Ystyrir fod y dyluniad ar gyfer y tai yn rhai addas ac o ran eu maint a'u graddfa y byddant yn cyd-fynd ac yn gweddu gyda thai yn y cyffiniau. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal. Ni ystyrir ychwaith y byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Cadwraeth ac na fyddai'n cael mwy nag effaith leol ar y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gorwedd y safle o fewn AHNE Llyn a derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn nodi fod nifer o elfennau sydd yn debyg i dai eraill yn y cyffiniau - maent yn ddeulawr, wyneb blaen cymesur, to llechi, corn simdde a defnydd o garreg. Nodir y bwriad i greu clawdd pridd / carreg fel terfyn gyda'r lôn fyddai yn gweddu i'r lleoliad gwledig ac nid yw'r Uned AHNE yn ystyried y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE. Cytunir gyda'r sylwadau yma. Ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisiau PCYFF 3, AMG 1, PS 20 ac AT 1 CDLL. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'n bosibl rhoddi amodau o ran cytuno'r union ddeunyddiau a hefyd o ran cytuno cynllun tirlunio llawn ar gyfer y safle i sicrhau fod y bwriad yn gweddu i'w gefndir gwledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Mae'r agosaf, sef Minffordd, wedi ei leoli tua'r ffin gogledd ddwyreiniol. Ceir dwy ffenestr llawr daear ar ochr y tai fyddai'n wynebu'r eiddo yma. Gan mai ffenestri llawr daear ydynt byddai'n bosibl adeiladu ffens / gwrych hyd at 2 fedr ar y ffin yma heb fod angen caniatad cynllunio a fyddai'n goresgyn unrhyw bryderon gor-edrych. Gan fod tai eraill wedi eu lleoli ymhellach draw neu ar ochr arall y ffordd sirol ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych i unrhyw dai eraill. Mae'r tai sy'n destun y cais wedi eu lleoli yn ôl ar y safle i'w gymharu gyda'r eiddo tua'r gogledd ddwyrain ac ni ystyrir y byddai'n achosi cysgodi sylweddol o ran yr eiddo cyfagos na'i ardd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran yr agwedd mwynderau o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.15 Mae mynedfa gerbydol bresennol i'r safle a byddai'r bwriad yn golygu cael un fynedfa i wasanaethu'r ddau eiddo. Bwriedir paratoi lle troi o fewn y cwrtill ynghyd â lle parcio i bedwar car (2 i bob eiddo). Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond os byddai'r bwriad yn cael ei ganiatáu byddai gofyn cynnwys amodau priffyrdd o ran y fynedfa, lle parcio a throi, cytuno dull wynebu ger y briffordd a hefyd uchder waliau ffin. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.
- 5.16 Derbyniwyd gohebiaeth yn cyflwyno sylwadau ar y cais gan drydydd parti yn cyfeirio at gytundeb hanesyddol ar gyfer cael lle parcio i eiddo Bwlch Gwyn sydd wedi ei leoli gyferbyn a'r safle. Nid yw cytundebau o'r math yn fater cynllunio ac felly mater rhwng perchennogion y tir a perchennog Bwlch Gwyn fyddai hyn.

Materion bioamrywiaeth

- 5.17 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad ac yn nodi fod cofnod o neidr ddefaid yn y cae a chofnod arall ar safle 150 medr i ffwrdd. Hefyd mae adroddiad o fadfallod a gwiberod o fewn 100 medr i'r safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth felly o'r farn fod y safle yn debygol o gynnwys ymlusgiaid sydd wedi eu diogelu o dan y Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefngwlad 1981 ac yn argymhell fod adroddiad ymlusgiaid yn cael eu gwneud ar gyfer y bwriad. Gan nad yw'r bwriad yn dderbyniol o ran egwyddor am fwy nag un rheswm ni ofynnwyd am baratoi adroddiad ymlusgiaid gan y golyga hyn gostau ychwanegol i'r ymgeiswyr ar fwriad sydd yn hollol groes i'r polisiau ac nad sydd yn bosibl eu goresgyn drwy ddiwygio'r cais. Ystyrir fel y sefyll felly fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion Polisi AMG 5 gan na ellir ar y funud sicrhau y byddai'r bwriad yn osgoi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth yn yr ardal.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gwelir o'r asesiad uchod felly fod y bwriad yn groes i sawl maenprawf ym mholisi TAI 6. Nid yw'r angen am dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol wedi ei brofi ar gyfer y ddau dy yn groes i faenprawf 1, nid yw'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau nag yn safle sy'n union gyferbyn a chwrtill adeilad wedi ei liwio sydd yn groes i faenprawf 2, mae maint y tai yn fwy na'r hyn a nodir yn y CCA Tai Fforddiadwy ac felly yn groes i faenprawf 5 ac ni fyddai pris y tai, hyd yn oed gyda gostyngiad, yn sicrhau tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fforddiadwy am byth yn groes i faenprawf 7. Yn ychwanegol ar y pwynt olaf ni fyddai'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS 17 a TAI 15 sy'n gofyn am leoli tai fforddiadwy yn unig mewn y clystyrau tai sydd wedi eu hadnabod yn CDLL. Mae'r bwriad hefyd felly yn groes i ofynion y CCA Tai Fforddiadwy (2019). Yn bresennol hefyd mae'r bwriad yn groes i Bolisi AMG 5 CDLL gan na ellir sicrhau yn absenoldeb arolwg ymlusgiaid y byddai'r bwriad yn osgoi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth yn yr ardal. Yn sgil yr uchod felly rhaid yw argymhell gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau:

1. Yn unol gyda'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019) pan mae meddianwyr cychwynnol tai canolradd yn hysbys bydd angen iddynt fod wedi cofrestru gyda Tai Teg ac hefyd eu bod wedi bod yn destun Asesiad Tai Teg sy'n cadarnhau eu bod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nid yw'r ddau ymgeisydd wedi bod yn llwyddiannus yn cael eu hasesu gan Tai Teg ac felly ni ystyrir fod angen am dy fforddiadwy angen lleol wedi ei brofi yn llawn. Mae'r bwriad felly yn groes i faenprawf 1 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
2. Nid yw'r safle yn safle mewnlenni rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn â chwrtail adeilad lliw ac felly mae'n groes i ofynion Maenprawf 2 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
3. Nid yw maint y tai yn adlewyrchu maint tai fforddiadwy fel a nodir yn y Canllaw Cynllunio Tai Fforddiadwy ac felly ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maenprawf 5 Polisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
4. Yn sgil pris marchnad agored y tai ni ellir eu cyfiawnhau fel datblygiad fforddiadwy oherwydd y byddai gwerth y tai hyd yn oed am bris gostyngedig yn rhy uchel i fodloni unrhyw angen fforddiadwy. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i ofynion maenprawf 7 o Bolisi TAI 6, Polisi PS 17 a Polisi TAI 15 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac hefyd i'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
5. Yn absenoldeb arolwg ymlusgiaid ni ellir sicrhau y byddai'r bwriad yn osgoi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth yn yr ardal. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.