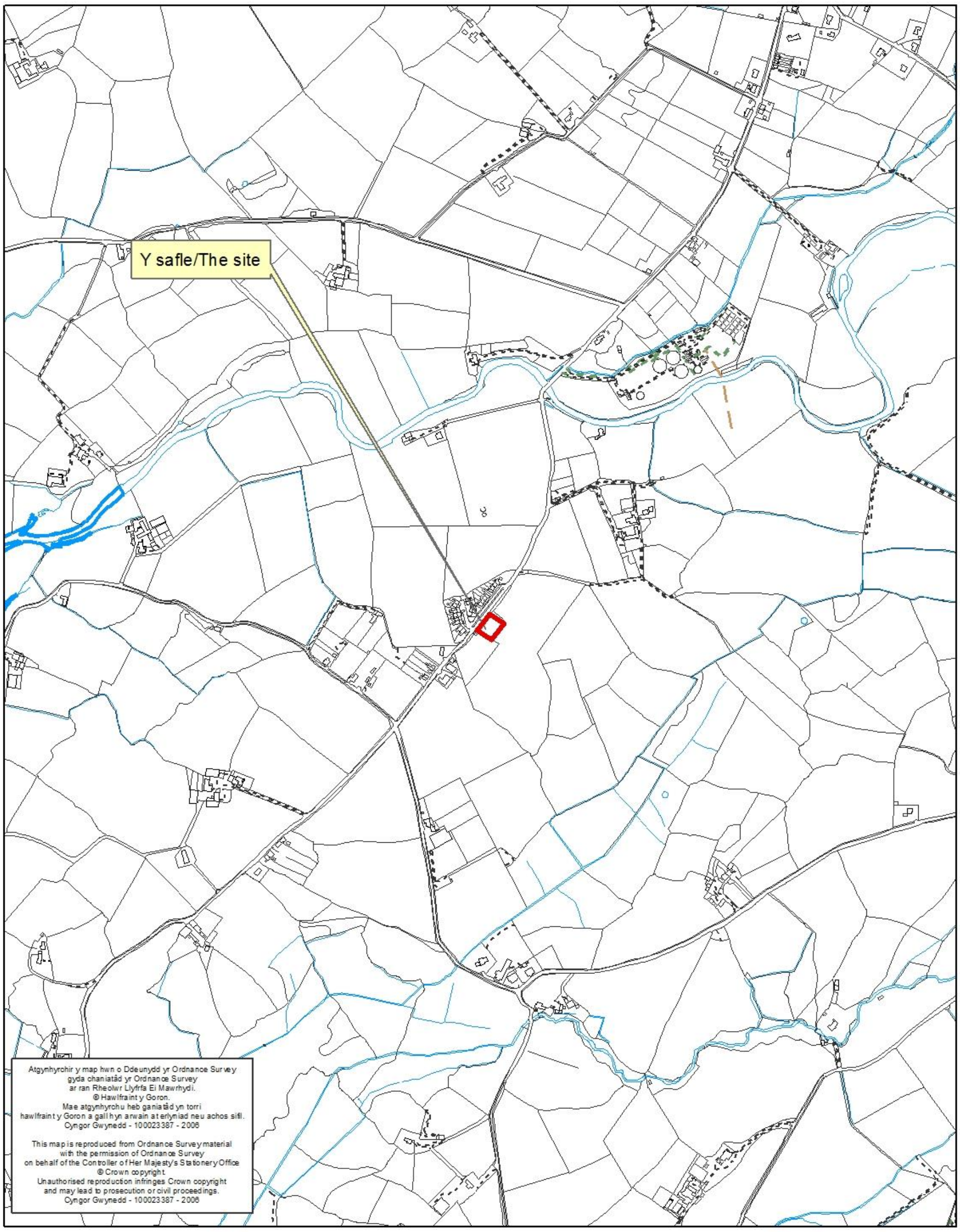
Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C15/1133/24/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif: C15/1133/24/LL
Dyddiad Cofrestru: 02/11/2015
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Llanwnda
Ward: Llanwnda

Bwriad: CODI TŶ DEULAWR FFORDDIADWY, MYNEDFA NEWYDD A SIED
Lleoliad: TIR GYFERBYN A TAI PENRALLT, SARON, CAERNARFON, GWYNEDD, LL545UW

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Ail-gyflwyniad yw'r cais cyfredol hwn ar gyfer codi tŷ fforddiadwy, mynedfa a sied bren i'r cais a wrthodwyd yn Awst, 2015 o dan hawliau dirprwyedig y Cyngor. Mae'r cais diweddaraf hwn wedi cael ei ddiwygio ar sail y canlynol:-

- Mae maint y safle wedi ei leihau o 2,049m2 i 1,157m2.
- Mae'r tŷ wedi ei leoli 1.83m yn agosach i'r ffordd sirol gyfagos.
- Mae dyluniad y to a rhai o'r ffenestri wedi eu diwygio.

1.2 Mae'r cais cyfredol yn cynnwys codi tŷ deulawr, modurdy sengl (wedi ei gysylltu i'r tŷ gan borth to llechi), mynedfa newydd, rhodfa a man troi, sied ardd yng nghefn y tŷ, cloddiau newydd ynghyd a ffens wrth-stoc ar hyd y ffin ddwyreiniol yng nghefn y safle. Yn fewnol, bydd y ty bwriedig yn cynnwys cegin/ystafell fwyta, 2 ystafell fyw a chyntedd ar y llawr gwaelod gyda 4 llofft, glanfa ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Lleolir hefyd gwagle ar yr ail lawr. Yn allanol, bydd o wneuthuriad toeau llechi naturiol (ynghyd a phaneli solar), rendr llyfn glasder wedi gyda gorffeniad naturiol/hufen iddynt ynghyd a drysau a ffenestri pren meddal ("Aluclad") llwyd golau. Bydd gwneuthuriad y modurdy yn adlewyrchu gwneuthuriad y ty bwriedig.

1.3 Bydd uchder crib y brif do yn 7.5m uwchben lefel y ddaear gyfagos gydag uchder o 3m i grib to'r modurdy gydag arwynebedd llawr o 120m2 (61m2 llawr gwaelod a 59m2 llawr cyntaf). Bydd y ty (ar wahân i'r modurdy, porth blaen a'r sied ardd) yn ddeulawr gyda gebl i'r edrychiad gogleddol ynghyd a thalcen do i'r edrychiad deheuol ble lleolir y paneli solar. Bwriedir gosod simdde ar ran ddeheuol o'r brif do a fydd yn ymestyn 1m uwchben crib y to ei hun.

1.4 Bwriedir lleoli'r fynedfa newydd yng nghanol blaen y safle gyda'r ffordd sirol dosbarth III cyfagos a chau'r fynedfa amaethyddol bresennol gyda chlawdd. Cysylltir y ty bwriedig gyda'r ffordd gan rodfa fer ynghyd a man troi oddi fewn i gwrtil y safle preswyl newydd. Atgyweirir y clawdd presennol yn nhu blaen y safle gan godi pileri crwn o garreg bob ochr i'r fynedfa wedi eu pwyntio gyda rendr calch ar gyfer y giatiau.

1.5 Maint y safle yw 0.11ha o'i gymharu â maint y cae sydd yn 3.9ha ac i'r gogledd o'r safle ceir tir amaethyddol a rhodfa/llwybr cyhoeddus i'r caeau cyfagos, i'r dwyrain lleolir tir amaethyddol, i'r de lleolir llecyn o dir sydd wedi ei ddynodi fel "llecyn chwarae i'w warchod" yn CDUG ac i'r gorllewin ceir y ffordd sirol dosbarth III Ffordd Pant a'r stad o dai sefydledig Penrallt ymhellach draw. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ddynodiad Saron fel pentref gwledig yn CDUG gyda'r ty agosaf wedi ei liwio'n goch a'i leoli 21m i'r gorllewin (rhif 13 Penrallt) gyda'r ffordd sirol a rhodfa'r stad yn gwahanu safle'r cais o'r ty ei hun.

1.6 Yn unol â gofynion NCT 12 Dylunio cyflwynwyd datganiad dylunio a mynediad gyda'r cais sy'n cynnwys y 5 pennawd statudol. Yn ychwanegol i'r ddogfen hon cyflwynwyd hefyd datganiad cartrefu fforddiadwy ynghyd a datganiad cefnogi'r cais diwygiedig ar sail polisi cynllunio.

1.7 Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH5 - TAI NEWYDD MEWN PENTREFI GWLEDIG
Caniatáu datblygiad preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn unig mewn Pentrefi Gwledig ar safleoedd penodol yn os gellid cydymffurfio â meini prawf sy'n berthnasol i angen lleol am y datblygiad, effaith ar y dirwedd, a nodweddion penodol y safle.

POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED
Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwald os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a lleoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.
Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009), Tai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig (2010) a Tai Fforddiadwy (2009).

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai fforddiadwy (2010).

NCT 6 Cynllunio ar Gyfer Cymunedau gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT 12 Dylunio (2014).

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 7 (2014) Pennod 3 Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi a Phennod 9 Tai.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C15/0738/24/LL - codi ty deulawr, mynedfa newydd ynghyd a sied bren wedi ei wrthod o dan y drefn ddirprwyedig yn Awst, 2015 ar sail ei fod yn golygu codi ty newydd yng nghefn gwlad heb unrhyw gyfiawnhad, ei fod yn creu nodwedd anghydnaws yn y dirwedd agored ac nad oedd tystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n profi'n ddiamheuol bod angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy ar y safle.

3.2 Yn ychwanegol i'r cais uchod cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais parthed y bwriad o godi ty ar y safle hwn o dan gyfeirnod Y15/001357. Mewn ymateb i'r ymholiad eglurwyd bod yr egwyddor o godi ty ar y safle hwn yn annerbyniol ar sail y ffaith ei fod wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac nad yw'n cydymffurfio a'r polisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Er gwaethaf y cyngor hwn, cyflwynwyd cais cynllunio.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad.
Dŵr Cymru:	Amod gwaredu dŵr hwyneb/aflan o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Angen cynnwys amod fod y gwaith i dynnu'r clawdd blaen yn cael ei wneud y tu allan i'r tymor nythu adar.

Tai Teg: Disgwyl ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Wrth baratoi'r adroddiad hwn nid yw'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben ond bydd wedi dod i ben erbyn dyddiad y Pwyllgor. Ar adeg paratoi'r adroddiad derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Na fydd lleoliad y safle yn ymyrryd allan i gefn gwlad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu anheddau preswyl yng nghefn gwlad wedi ei gynnwys mewn nifer o ddogfennau polisïau a chyngor strategol gan y Cyngor a gan Lywodraeth Cymru. Mae cyd-destun polisïau lleol wedi eu cynnwys yn y ddogfen fabwysiedig, Cynllun Unedol Datblygu Gwynedd, (2009-CDUG) ac yn cynnwys y polisïau perthnasol canlynol:-

(i) Polisi C1 - tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd a gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y cynllun.

(ii) Polisi CH5 - caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n cynnwys un neu ddwy uned yn amodol fod y fath geisiadau yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys fod rhaid i safle fod yn un mewn llenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio ar y Map Mewnosod neu'n union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio ac na fydd y fath gynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad ac yn creu patrwm datblygiad tameidiog/rubanog.

(iii) Polisi CH9 - gwrthodir cynigion i adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad oni bai fod angen am dŷ i gartrefu gweithiwr llawn amser neu sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig arall sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir neu i rywun sy'n ennill ei fywoliaeth trwy weithgaredd llawn amser sy'n darparu gwasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol o fewn y Sir.

5.2 Yn ychwanegol i bolisïau'r CDUG ceir dogfennau canllaw cynllunio atodol (CCA) sydd yn ategu ac ymhelaethu ar gynnwys y polisiau uchod:-

(i) CCA : Tai Fforddiadwy - mewn achosion eithriadol bydd y CDUG yn galluogi i ganiatâd gael ei roi ar dir a ddisgrifir fel tir mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio neu sydd yn union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio - ni ddylid cyflwyno cais sbeciannol o dan y canllaw hwn.

(ii) CCA: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad - dywed fod polisiau cenedlaethol ar dai yng nghefn gwlad yn anelu at warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad. Gall tai, wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun, fod yn ddrud i'w gysylltu i wasanaethau cyhoeddus ac arwain at gynnydd mewn trafnidiaeth ar ffyrdd gwledig anaddas. Mae polisiau lleol hefyd yn seiliedig ar yr ystyriaethau hyn a disgrifir cefn gwlad fel yr ardaloedd hynny sydd y tu allan i ffiniau datblygu canolfannau a phentrefi a thu allan i ffurf adeiledig pentrefi gwledig.

(iii) CCA: Tai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig - mae'n bosib lleoli tai newydd drwy fewn lenwi rhwng adeiladau sydd wedi eu lliwio'n goch neu ar safle yn union gerllaw ac mae'n ofynnol i safle sydd yn union gerllaw eiddo a liwiwyd fod yn safle sy'n gorgyffwrdd a chwrtil yr eiddo hwnnw a bod y datblygiad yn gwneud defnydd gorau o'r safle.

5.3 Yn ychwanegol i'r canllawiau uchod rhaid ystyried hefyd y ddogfen Canllawiau Dylunio'r Cygor a fabwysiadwyd yn Ebrill, 2003. Dywed pa mor bwysig yw hi cyn penderfynu ar safle i gymryd ystyriaeth lleoliad y safle ei hun mewn perthynas â'i gyd-destun yn enwedig os yw yng nghefn gwlad agored.

5.4 Yn ogystal â chymryd i ystyriaeth cyd-destun y polisiau a'r canllawiau lleol uchod rhaid hefyd ystyried cyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru sy'n cynnwys :-

(i) NCT 2 "Tai Fforddiadwy" - rhaid bod gan yr awdurdodau cynllunio polisi ar safleoedd eithriedig gwledig a dylai'r safleoedd hyn fod yn fach ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir mewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd am y ffin a hwy.

(ii) NCT 6 "Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy" - un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. A'i ymlaen i ddatgan dylai awdurdodau cynllunio sicrhau fod tai fforddiadwy yn cael eu darparu ar gyfer anghenion lleol gwirioneddol ac ar safleoedd eithriedig.

(iii) NCT 12 "Dylunio" - wrth ddelio a cheisiadau cynllunio dylid ystyried effaith datblygiadau ar eu cyd-destun boed o yn y tirlun neu'r treflun. Mae'r perthynas rhwng datblygiad a'i dirwedd wledig yn dyngedfennol i'w lwyddiant a'i effaith hirdymor ar y dirwedd ei hun.

5.5 Gan gymryd i ystyriaeth y cyd-destun polisiau a chanllawiau uchod credir i'r bwriad fod yn annerbyniol mewn **egwyddor** a'i fod yn groes i bolisïau a chanllawiau lleol ynghyd a chyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru ar sail:-

(i) **Lleoliad** - Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored 21m i ffwrdd o safle'r annedd agosaf (13 Penrallt) sydd wedi ei liwio'n goch ar Fap Mewnosod y CDUG (mae'r ffigwr yma yn codi i 55m os yn mesur o wyneb i wyneb y ddau annedd). Rhwng safle'r cais a'r annedd wedi ei liwio ceir clawdd aeddfed, cerbydlon llydan y ddwy ochr i'r ffordd sirol rhwng y safle a 13 Penrallt ynghyd a rhodfa'r stad ymhellach draw i'r gorllewin. Mae'r elfennau hyn yn creu gwagle ffisegol clir sy'n cadarnhau'r ffaith nad yw'r safle'n naill ai'n ymylu nac yn gorgyffwrdd a chwrtil eiddo

wedi ei liwio'n goch ar y Map Mewnosod ac i'r perwyl hyn mae'r bwriad yn golygu codi annedd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gysylltiad ffisegol i batrwm datblygu cyffredinol pentref gwledig Saron. Gellir ei ddehongli fel datblygiad tameidiog sy'n ymwthio allan i gefn gwlad agored heb unrhyw gysylltiad physegol gydag adeiladwaith presennol y pentref. Er bod asiant yr ymgeisydd yn disgrifio bod y llecyn chwarae sydd gyfochrog a safle'r cais yn *rhan o ddiffiniad o anheddle ac yn rhan o bentref Saron* nid yw'r llecyn chwarae wedi ei ddynodi fel adeilad sydd wedi ei liwio'n goch ar y Map Mewnosod. Gellir dadlau, efallai, ei fod yn "rhan" o'r pentref ar sail ei fod yn gwasanaethu'r gymuned leol a'i fod o fewn pellter cerdded hwylus i'w gyrraedd (h.y. ei fod yn hygyrch) ond nid yw hyn yn ei hun yn ddigon o reswm i oresgyn gofynion a chanllawiau llym Polisi CH5 a CCA: Tai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig. Mae'r CCA:Tai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig yn ddiamheuol yn ei gyngor wrth ddatgan "ni roddir caniatâd i safle sydd ddim yn cydymffurfio a'r canllawiau uchod (sy'n ymwneud a lleoliad) hyd yn oed lle gellir profi angen lleol". Er bod pob cais cynllunio yn cael ei ddelio ar haeddiant ei hun gall caniatáu'r cais yma osod cynsail perygl ar gyfer codi fwy o dai'r ochr yma i'r ffordd sirol gan greu datblygiadau rhubanog a thameidiog a byddai'n ymwthio allan ymhellach i gefn gwlad agored gan greu nodweddion anghydnaws. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i Bolisi C1, CH5 a CH9 o'r CDUG parthed adeiladu anheddau newydd yng nghefn gwlad, CCA: Tai Fforddiadwy, Adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad a Thai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig ynghyd a PhCC Tai.

(ii) **Defnydd ac angen -** Dywed yn natganiad cartrefu fforddiadwy ynghyd â'r datganiad i gefnogi'r cais bod defnydd y tŷ bwriedig ar gyfer teulu mewn angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy. Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais cyfredol:

(1) awydd yr ymgeiswyr i godi tŷ fforddiadwy yn ardal Saron.

(2) mae angen cymunedol lleol am dy fforddiadwy wedi ei brofi ac na ellir ei gyfarfod drwy addasu neu uwchraddio'r cartref presennol na thrwy brynu ty na thir ar y farchnad agored.

(3) nid oes safleoedd addas eraill yng nghyffiniau Saron ar gyfer codi ty sy'n cyfarfod ag anghenion yr ymgeiswyr.

(4) bod yr ymgeiswyr yn dod o dan ddiffiniad "lleol".

(5) bod maint y ty yn cydymffurfio a maint ty fforddiadwy 4 llofft.

(6) bod y bwriad yn gynaliadwy ar sail hyfywdra gan fuasai'r ymgeiswyr yn gwneud y gwaith adeiladu eu hunain.

(7) bydd caniatáu'r cais yn cyfrannu tuag at ddarpariaeth ty fforddiadwy sy'n diwallu angen cymunedol lleol; a

(8) dangosir yn y cais diwygiedig hwn fod yr ymgeisydd wedi cymryd pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyriaeth ar sail maint y cwrtil ynghyd a lleoliad a dyluniad y ty.

5.6 Er gwaethaf yr uchod nid oes tystiolaeth gref wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais cyfredol hwn sy'n dilyn meini prawf a chanllawiau'r polisiau perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy sy'n ceisio sicrhau nad yw unrhyw gais a gyflwynwyd i'r perwyl hyn yn gais sbeciannol ac sy'n argyhoeddi'r ACLL bod **wir angen am dy fforddiadwy ar y safle arbennig hwn.** Mae gofynion CCA: Tai Fforddiadwy yn datgan yn glir "*bydd rhaid i ymgeiswyr brofi eu bod yn lleol, nad ydynt yn gallu fforddio ty ar y farchnad agored, eu bod yn byw mewn sefyllfa annerbyniol megis ty wedi ei orlenwi a bod angen llety arall arnynt".*

5.7 Credir, yn y cyswllt yma, mai dyhead yr ymgeiswyr i'w codi ty ar y safle hwn yn hytrach na bod y bwriad yn wirioneddol cyfrannu tuag at ddiwallu anghenion am dai fforddiadwy yn Saron a dalgylch Caernarfon. Wrth baratoi'r adroddiad hwn nid oedd tystiolaeth ychwanegol wedi ei dderbyn oedd yn argyhoeddi'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod yr ymgeiswyr yn gymwys am dy fforddiadwy ym mhentref gwledig Saron. Fe fydd y cyfrifoldeb o gyflwyno tystiolaeth fesuradwy ar gyfer tŷ fforddiadwy yn syrthio ar y datblygwr/ymgeisydd. Ni ellir ystyried amgylchiadau ariannol personol ymgeiswyr fel ystyriaeth faterol cynllunio er mwyn goresgyn polisiau cynllunio. Hyd yn oed pe tai'r ymgeiswyr yn gallu profi angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy nid yw hyn yn goresgyn pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn ag addasrwydd y safle ar gyfer codi ty arno am y rhesymau a gynhwysir yn yr adroddiad hwn.

5.8 Yn ychwanegol i'r uchod dywed Polisi CH9 mai dim ond anheddau ar gyfer gweithiwr llawn amser mewn amaethyddiaeth neu goedwigaeth, gweithiwr sy'n cael eu cyflogi'n bennaf yn y diwydiant yma, neu weithiwr llawn amser sy'n cael ei gyflogi'n bennaf mewn diwydiant gwledig sy'n seiliedig ar ddefnyddio'r tir, neu wasanaeth hanfodol i'r sector amaethyddol neu goedwigaeth, gellir ei ganiatáu yng nghefn gwlad (hyd yn oed os yw'r ymgeisydd yn gallu cydymffurfio a'r meini prawf hyn ni chaniateir anheddau amaethyddol newydd os ydynt yn amharu'n andwyol ar gymeriad cefn gwlad). Yn yr achos arbennig hwn gan ystyried fod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored nid yw'r ymgeisydd yn dod o dan y diffiniadau hyn.

5.9 Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi CH5 a CH9 o GDUG, CCA: Tai Fforddiadwy, Adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad, Tai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig, Nodyn Cyngor Technegol Tai Fforddiadwy a Chynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Pholisi Cynllunio Cymru ar Dai.

(iii) **Mwynderau gweledol -** mae'r safle wedi ei leoli ar ran o gae agored sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer porfa ac sydd ddim ynghlwm ac unrhyw adeiladwaith, gan gynnwys yr anheddau hynny sydd wedi eu lliwio'n goch ac yn rhan o bentref gwledig Saron. Buasai caniatáu codi annedd o'r maint a dyluniad bwriedig ar y safle (er gwaethaf y newidiadau i'r cynllun gwreiddiol) yn creu nodwedd anghydnaws sylweddol mewn tirwedd agored. Er bod anheddau wedi eu lleoli i'r gorllewin o'r safe (Penrallt) mae'r anheddau hyn yn anheddau sefydledig ac nid yw eu gosodiad yn y dirwedd yn cyfiawnhau caniatáu annedd arall gerllaw. Credir, felly, bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 a C1 o GDUG, CCA: Adeiladu Tai yng Nghefn Gwlad, NCT12 Dylunio, PCC Tai a Chanllawiau Dylunio'r Cyngor.

5.10 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad i godi annedd ar y safle gweledig hwn yn dderbyniol mewn **egwyddor.**

Mwynderau gweledol

5.11 Fel y cyfeirir ato uchod mae'r safle yn safle gweledig ac agored ei agwedd yng nghefn gwlad ac er mwyn goresgyn pryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol fe ddiwygiwyd y cynllun ar sail newid dyluniad y to drwy godi uchder gebl blaen, lleihau maint y cwrtil, ail-osod y ty yn agosach i'r ffordd gyfagos ynghyd a newid dyluniad rhai o'r ffenestri. Bydd y ty wedi ei leoli oddeutu 13.4m "i mewn" i'r safle (o gymharu â 15.2m yn y cais gwreiddiol) gyda sied a gardd lysiau yng nghefn y safle a man parcio a throi yn nhu blaen y safle. Credir bydd natur y rhan yma o'r tirlun yn parhau i'w gael ei draws newid yn sylweddol (er gwaethaf lleihau maint y safle ynghyd a lleoli'r ty rhywfaint yn agosach at y ffordd gyfagos) ar sail natur agored a chymeriad gwledig sy'n bodoli yno'n bresennol yn enwedig o ystyried y taclau sy'n gysylltiedig ag yn dod law yn law â bywyd domestig cyfredol. Credir, yn yr achos hwn, buasai caniatáu'r cais ar y safle arbennig hwn yn golygu codi ty sy'n ymwthio allan yn sylweddol i gefn gwlad agored ar draul mwynderau gweledol gyrion dwyreiniol y pentref gwledig. Er bydd hi'n fwriad gan yr ymgeisydd i leoli cloddiau newydd bob ochr i'r ty arfaethedig a bod cloddiau yn bodoli eisoes ar hyd y ffordd sirol nid yw hyn yn ei hun yn ddigon i sgrinio'r annedd a lleihau ei effaith ar fwynderau'r amgylchfyd yn enwedig pan ystyrir y golygfeydd ohono o gyfeiriad y gogledd, dwyrain, de ac o'r gorllewin ar hyd y tramwy cyhoeddus. Er bod strwythurau wedi eu lleoli ar y llecyn chwarae cyfagos ar sail siglenni, mainc a ffrâm ddringo ynghyd a physt goliau cae pe droed strwythurau ysgafn eu gwneuthuriad yw'r rhain gyda lleiafswm effaith ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r ardal ac sy'n hollol wahanol i effaith niweidiol y strwythur a ffurf solat y ty bwriedig.

5.12 Credir nad yw dyluniad diwygiedig i'r ty bwriedig yn ddyluniad delfrydol i'r safle agored hwn ac o ganlyniad nid yw'n asimileiddio i'w gefndir gwledig ar sail ei osodiad, ffurf a graddfa. Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'n dy go helaeth ei raddfa, ffurf a'i faint wedi ei leoli mewn man agored oddi fewn i'r tirlun. Drwy geisio goresgyn pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed dyluniad lletchwith toeau'r ty arfaethedig fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol (gan godi a newid dyluniad gebl blaen y ty sy'n hwynebu'r ffordd) credir bod y newidiadau i'r dyluniad wedi ymhelaethu ar ad-drawiad y ty ei hun yn y tirlun agored yn hytrach na lleihau ei effaith ar fwynderau gweledol. Er bod dyluniad rhai o'r ffenestri wedi cael eu diwygio fel eu bod o ddyluniad mwy traddodiadol (h.y. eu bod yn llai sgwâr eu ffurf) credir nad yw hyn wedi argyhoeddi'r Awdurdod bod edrychiad y ty yn fwy derbyniol o ystyried cymesuredd a lleoliad y ffenestri eu hunain ar wyneb edrychiadau allanol y ty arfaethedig. Wrth ddelio a'r fath geisiadau mae'n ddyletswydd i awdurdodau cynllunio lleol, fel y cyfeirir ato yn y ddogfen CCA: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad gymryd i ystyriaeth y pwysigrwydd o "warchod ardaloedd rhag datblygiadau diangen ac ardrawol ar harddwch cefn gwlad a gall tai wedi eu lleoli mewn man anghysbell amharu ar y tirlun". Yn yr achos hwn, credir nad yw safle'r cais yn addas, nid yw gosodiad y ty yn y tirlun yn addas nac ychwaith yw ei faint, ffurf a'i ddyluniad ac o ganlyniad i'r pryderon hyn credir nad yw'r bwriad diwygiedig yn addas ar sail ei ad-drawiad gweledol ar fwynderau'r ardal wledig hon. Credir, felly, fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 a C1 o'r CDUG, Canllaw Cynllunio Atodol Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, NCT 12 Dylunio a Pholisi Cynllunio Cymru Tai.

5.13 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl -** fel y cyfeiriwyd ato uchod y tai agosaf i'r safle yw'r tai hynny sydd wedi eu lleoli'r ochr arall i'r ffordd ac sy'n ffurfio stad sefydledig Penrallt. Mae'r prif edrychiadau a gosodiad y tai yn golygu bod nifer helaeth o ffenestri yn edrych tuag at y dwyrain a thuag at leoliad y ty newydd. Fodd bynnag, o ystyried y pellter sydd rhwng blaenau'r tai ym Mhenrallt ac edrychiad

blaen y ty bwriedig, credir na fydd unrhyw or-edrych a all deillio pe caniateir y cais yn or-edrych sylweddol ac arwyddocaol ac na fydd y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn tanseilio mwynderau preswyl a chyffredinol cymdogion cyfagos. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.

5.14 **Materion trafnidiaeth a mynediad -** mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa newydd oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos i ofynion statudol yr Uned Briffyrdd. Bwriedir hefyd creu rhodfa, mannau parcio a man troi oddi fewn i'r safle a fydd yn galluogi i gerbydau mynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr ymlaen. I'r perwyl hyn, credir bod y cais yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Bwriad, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi CH33 a CH36 o GDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Dywed PCC, Pennod 9 ar Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi (2014) dylid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu cymeradwy oni bai bod ystyriaethau perthnasol sy'n nodi fel arall. Rhaid i'r ffactorau sydd i'w hystyried fod yn ystyriaethau perthnasol i gynllunio. Yn yr achos arbennig hwn credir nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i alluogi caniatáu'r cais yn groes i bolisïau a chanllawiau mabwysiedig y Cyngor ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn nogfennau Llywodraeth Cymru. Daw'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'r casgliad nad yw'r safle yn safle addas ar gyfer codi ty arno (fforddiadwy neu beidio) gan nad yw'n un a gellir ei ddehongli fel safle mewnlenwi nac ydyw wedi ei leoli union gerllaw adeilad sydd wedi ei liwio, nid yw dyluniad, ffurf na graddfa'r ty arfaethedig yn dderbyniol ac nid oes digon o dystiolaeth wedi ei dderbyn gyda'r cais (wrth baratoi'r adroddiad hwn i Bwyllgor) sy'n argyhoeddi'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod yr ymgeiswyr mewn gwir angen ac yn gymwys am dy fforddiadwy ym mhentref gwledig Saron.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau:-

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol ar sail egwyddor ac yn groes i ofynion Polisi C1, CH5 a CH9 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllawiau Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Tai Newydd Mewn Pentrefi Gwledig a Tai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Cynllunio 2 ar Dai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Technegol 6 ar Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 ar dai gan nad yw'r bwriad yn cwrdd gyda'r meini prawf ar gyfer lleoli ty newydd mewn pentref gwledig ac, felly, ei fod yn gyfystyr a chodi ty newydd yng nghefn gwlad heb unrhyw gyfiawnhad.

   The proposal is unacceptable in terms of principle and contrary to the requirements of Policy C1, CH5 and CH9 of the Gwynedd Unitary Development Plan, Supplementary Planning Guidance: Building New Houses in the Countryside, New Houses in Rural Villages and Affordable Dwellings, Technical Advice Note 2 on Affordable Dwellings, Technical Advice Note 6 on Planning for Sustainable Rural Communities together with Planning Policy Wales, Chapter 9 as it does not meet the criteria regarding the siting of new dwellings in rural villages and, as such, it would involve erecting a new dwelling in the open countryside without any justification.

2 Mae'r bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion Polisi B23 a C1 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllawiau Dylunio Gwynedd, Canllaw Cynllunio Atodol: Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad, Nodyn Cyngor Technegol 12 ar

Dylunio ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai gan ei fod yn creu nodwedd anghydnaws yn y dirwedd agored.

The proposal is unacceptable in terms of principle and contrary to the requirements of Policy B23 and C1 of the Gwynedd Unitary Development Plan, Gwynedd Design Guide, Supplementary Planning Guidance: Building New Houses in the Countryside, Technical Advice Note 12 on Design together with Planning Policy Wales, Chapter 9 Housing as it would involve creating a discordant feature in the open countryside.

3 Mae'r bwriad yn annerbyniol ac yn groes i ofynion Polisi CH5 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Nodyn Cyngor Technegol 2 Tai Fforddiadwy a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 9 Tai gan nad oes tystiolaeth wedi ei dderbyn sy'n profi'n ddiamheuol bod angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy ar y safle hwn.

The proposal is unacceptable in terms of principle and contrary to the requirements of policy CH5 of the Gwynedd Unitary Development Plan, Supplementary Planning Guidance: Affordable Dwellings, Technical Advice Note 2 Affordable Dwellings and Planning Policy Wales, Chapter 9 Housing as no indisputable evidence has been submitted that a local community need has been proven for an affordable dwelling on this site.