Rhif: 4

Cais Rhif:	**C20/0870/45/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**26/10/2020**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pwllheli**
Ward:	**Pwllheli**
Bwriad:	**Codi pump tŷ ynghyd a mynedfa, parcio a thirlunio**
Lleoliad:	**Tir ger Ysgubor Wen, Pwllheli, LL53 5UB**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cyflwynwyd y cais yma i'r pwyllgor Cynllunio yn wreiddiol ar 21/06/21 pryd y penderfynwyd ei ganiatau yn ddarostyngedig ar bennu disgownt priodol ar gyfer cyfyngu gwerth dau dy fforddiadwy a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau fod y ddau dy yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae trafodaethau helaeth wedi eu cynnal rhwng swyddogion a'r ymgeisydd ers penderfyniad y pwyllgor ac o ganlyniad i gyflwyno tystiolaeth ariannol manwl, mae wedi dod i'r amlwg y byddai'n anhyfyw i gynnwys dau dy fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad

1.2 Fe eglurir y rhesymeg a'r cefndir yn fanylach yn yr adroddiad ond yn gryno, cais sydd yma bellach i adeiladu 5 ty gyda 1 wedi ei glustnodi fel eiddo fforddiadwy. Gwelir hefyd fod mân ddiwygiad i'w gynnwys mewn perthynas a'r eiddo ar llain 3, sef cynyddu llêd yr adeilad o 700mm yn ychwanegol fel fod gofod digonol yn cael ei ddarparu tu mewn i ychwanegu swyddfa cartref.

1.3 Cais llawn ar gyfer adeiladu 5 tŷ ynghyd ag addasu mynedfa, creu ffordd stâd a llecynnau parcio ynghyd a thirlunio. Byddai ffurf y tai yn ddeulawr gyda thri tŷ ar wahan a dau dŷ pâr. Yn allanol, maent i'w gorffen gyda thô crib o lechen naturiol a gorffeniadau'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr, carreg naturiol a choed. Yn fewnol gwelir peth amrywiaeth o ran maint a gosodiad, er eglurdeb, dyma'r manylion:

Llain 1 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, ystafell iwtiliti, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (2 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 2 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 3 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: dwy ystafell wely, ystafell ymolchi, swyddfa cartref

Llain 4 - llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely (1 yn en-suite), ystafell ymolchi

Llain 5 llawr daear: ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin/byw agored, ystafell wely en-suite, ystafell iwtiliti, toiled

llawr cyntaf: tair ystafell wely en-suite, ystafell 'snug', balconi allanol

Gweler hefyd fwriad i godi adeilad tô gwastad ar wahan ar lain 5 i'w ddefnyddio fel porth cadw cerbyd ynghyd a storfa.

Mi fyddai’r ffordd stâd newydd yn arwain i mewn i’r safle gyda palmentydd ar yr ochr ac yna mynedfeydd unigol tuag at y 5 llain gyda mannau parcio i’w creu i’w blaen ar gyfer o leiaf 2 gerbyd ar gyfer pob tŷ. Mae’r holl leiniau yn cynnwys gerddi gyda thanciau septig ar wahan i’w gosod o fewn pob llain unigol. Mi fyddai’r ty ar llain 4 yn uned fforddiadwy.

1.4 Lleolir y safle ar gyrion tref Pwllheli o fewn ardal a adnabyddir fel Denio. Mae tai preswyl gerllaw i gyfeiriad y de gyda un ty gyferbyn a rhan gogledd orllewinol y safle. I gyfeiriad y gogledd mae mynwent gyhoeddus ynghyd a chapel ac yna tai preswyl yn wasgaredig i gyfeiriad y gogledd ddwyrain.

1.5 Mae ffordd di-ddosbarth gyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin gorllewinol y safle sydd yn cynnwys gwrych sefydledig. Mae’r safle presennol yn dir amaethyddol agored gyda mynediad safonol eisoes wedi ei greu i mewn i’r tir oddiar y ffordd gyfagos. Gwelir fod y tir yn codi mewn lefel o gyfeiriad y gogledd tuag at y de.

1.6 Cyflwynwyd Arolwg Cynefinoedd, Datganiad Cynllunio, Adroddiad Prisiad a gwybodaeth helaeth ynglyn a threfniadau draenio gyda'r cais.

1.7 Mae rhan fwyaf o’r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu y dref gyda rhan fach o’r safle wedi ei leoli y tu allan, ond union gyfochrog. Mae’r safle a’r ardal ehangach oddimewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.8 Mae’r cynllun wedi ei ddiwygio o’i gyflwyniad gwreiddiol o ganlyniad i sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth a’r Uned Bioamrywiaeth. Ychwanegwyd llwybrau troed clir rhwng drysau blaen y tai ar lleiniau 1-4 a’r llecynnau parcio o’u blaen mewn ymateb i sylwadau’r Uned Drafnidiaeth. Mewn ymateb i sylw’r Uned Bioamrywiaeth ac er mwyn adfer cyflwr y gwrychoedd ar y safle diwygwyd y cynllun i ddangos bwriad i blannu rhagor o goed brodorol yn y bylchau sydd yn bodoli ar hyn o bryd, ynghyd a gosod blychau ystlumod ar dalcenni’r 5 tŷ newydd.

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 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**

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 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth anheddleoedd

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a’r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd eithrio

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

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi’u dynodi a’u gosodiad

PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Cymysgedd Tai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C18/0389/45/AM – adeiladu 3 tŷ annedd gyda un i fod yn dŷ fforddiadwy – caniatawyd 12/04/19

Cais C06D/0214/45/AM – adeiladu tŷ annedd gyda fflat nain cysylltiol – gwrthodwyd 06/06/06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Pryder cychwynnol am drefn parcio lleiniau 1-4. O dderbyn manylion a diwygiadau ychwanegol, derbynir fod y drefn bellach yn dderbyniol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nodwyd pryderon sylweddol ynglyn a'r cais o safbwynt materion draenio/carthffosiaeth gan ddatgan yr angen i gysylltu gyda'r system garthffos gyhoeddus yn hytrach na chynnwys systemau preifat. Nodwyd yn ogystal sylwadau am faterion ecolegol. Derbyniwyd gwybodaeth maes o law a chadarnhawyd fod yr ymgeisydd wedi dangos yn ddigonol bod cysylltiad â'r garthffos gyhoeddus yn mynd i gostau afresymol o gymharu â chostau gosod 5 cyfleuster trin gwastraff preifat ac felly nid oes gwrthwynebiad i'r cais ar sail

	draenio budr. Awgrymir cynnwys amodau ynglyn a'r materion draenio ag ecolegol.
Dŵr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol ynglyn a chyswllt a cyflenwad dŵr i'r safle ynghyd a nodi fod prif bibell dŵr yn croesi rhan o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth/Coed:	Mae'r arolwg a gyflwynwyd i safon da, mae'r gwrych presennol ar y safle mewn cyflwr anffafriol ag o werth Bioamrywiaeth isel, awgrymir gwelliannau Bioamrywiaeth o fewn y safle. Dim gwrthwynebiad ar sail coed.
Uned Hawliau Tramwy:	Ni fyddai'n effeithio ar unrhyw lwybr cyfagos.
Uned Draenio Tir:	Cyngor safonol ynglyn a materion SUDS
Gwasanaeth Archeolegol:	Oherwydd lleoliad y safle yn agos i leoliadau hanesyddol, awgrymir cynnwys amodau safonol i gytuno ar raglen o waith archeolegol.
Uned Iaith:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma
Uned Tai:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Problemau traffig presennol fydd yn gwaethygu o ganlyniad i'r datblygiad yma • Mae'r ffordd yn gul a throellog ag mi fyddai cynyddu dwysedd y defnydd ohoni yn beryglus • Mae dirywiad presennol ym mywyd gwyllt yr ardal ag mi fyddai'r datblygiad yma yn ei waethygu • Effaith cynyddol niweidiol o waelod Allst Salem hyd at Denio o ganlyniad i amrywiol ddatblygiadau yn yr ardal yma • Dim pafin ar y lonydd cul sydd yn beryglus

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae mwyafrif o'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi PS 5 (Datblygu cynaliadwy), Polisi TAI 1 (Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol), Polisi TAI 8 ('Cymysgedd priodol o dai'), Polisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy') a Pholisi TAI 16 ('Safleoedd eithrio').

5.2 O ran polisi PCYFF 1, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd lleoliad mwyafrif y safle o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Yn yr un modd, mae polisi PS 5 yn annog datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy ac mae'r egwyddor yn dderbyniol o safbwynt nifer o feini prawf y polisi yma yn ogystal.

5.3 Yn y CDLl, mae Pwllheli wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn ein canolfannau trefol gan gynnwys safleoedd ar hap fel a geir yma, trwy ddarparu cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. O'r cynlluniau a gyflwynwyd, dangosir fod un tŷ wedi ei leoli yn rhannol y tu allan i'r ffin datblygu. Yn unol â Pholisi TAI 16, caniateir cynigion am gynlluniau tai 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffiniau datblygu os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dy fforddiadwy yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Nodir fod yr annedd y bwriedir ei adeiladu sy'n rhannol tu allan i'r ffin datblygu yn dŷ fforddiadwy sy'n golygu ei fod yn cydymffurfio â'r agwedd hon o'r polisi.

5.4 O safbwynt y mater o dai fforddiadwy, dywed polisi TAI 15 fod disgwyl i ddatblygiadau tai sydd yn cynnig dau neu fwy o unedau preswyl fel rhan o ddatblygiad, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol a'r ffigyrau trothwy. Yn wreiddiol, roedd y cynllun yn dangos fod y tai i'w codi ar lleiniau 3 a 4 yn dai fforddiadwy 2 a 3 ystafell wely. Yn unol a penderfyniad y pwyllgor i ganiatau yn ddarostyngedig i drafod a chytuno ar ddisgownt priodol ar gyfer yr unedau fforddiadwy, derbyniwyd prisiad marchnad agored ar gyfer y tai fforddidwy. Ar sail y wybodaeth ynghyd a chyngor gan yr Uned Strategol Tai, penderfynwyd bod angen disgownt o 40% er mwyn sicrhau fod y tai mewn cyrraedd pobol sydd mewn angen o dy fforddiadwy canolradd. Yn dilyn

hyn, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r disgownt gan yr ymgeisydd gan byddai disgownt mor uchel yn effeithio hyfywedd y cynllun yn ei gyfanrwydd.

5.5 Mae rhan 3 iii. o bolisi TAI 15 yn nodi *"Ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn diwallu'r gofynion polisi a nodir, cyfrifoldeb yr ymgeisydd / y datblygwr / tirfeddiannwr fydd dangos yn glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy".*Yn sgil hyn, derbyniwyd manylion a dadansoddiad costau manwl ar ffurf prisiad llyfr coch gan yr ymgeisydd, ac fe welir o'r wybodaeth fod costau adeiladu/seilwaith ynghlwm a datblygiadau preswyl fel yma wedi codi yn sylweddol yn ddiweddar. Mae costau datblygu'r safle yn adlewyrchu gwybodaeth gyfredol safonol ynglŷn a chostau adeiladu ac yn dilyn asesiad manwl, mae'r ffigyrau wedi eu derbyn fel rhai cywir. Derbyniwyd hefyd brisiad marchnad agored o'r holl dai ar y safle ac fe welir fod modd darparu tŷ fforddiadwy ar llain 4 ar sail disgownt o 40%.

5.6 Mae gofynion perthnasol y polisi a'r CCA hefyd yn nodi os na ddarperir y gyfran angenrheidiol o unedau fforddiadwy o fewn y safle, yna rhaid ystyried taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy. Yn yr achos yma, ac wedi asesu costau'r datblygiad/adeiladu fel a gyflwynwyd o fewn y prisiad llyfr coch diweddaraf, mae'n glir ar sail cynnwys un uned fforddiadwy gyda disgownt o 40%, na fyddai'n hyfyw darparu uned fforddiadwy arall na gofyn am daliad pro-rata yn lle'r ail uned fforddiadwy. Fel sydd yn cael ei nodi felly yn y polisïau a'r cyngor perthnasol, mae'r elfen fforddiadwy yn yr achos yma yn adlewyrchu nifer yr unedau fforddiadwy yng nghyd destun casgliadau'r asesiad hwn.

5.7 Mae'r CCA: Tai Fforddiadwy yn nodi fod y mater o hyfywdra tir ar gyfer tai yn greiddiol i bolisi cynllunio. Dywed paragraff 9.2.2 Polisi Cynllunio Cymru *"Wrth bwyso a mesur faint o ddarpariaeth y bwriedir ei gwneud o ran tai dros gyfnod unrhyw gynllun, rhaid ystyried a yw'r lefel honno o ddarpariaeth yn hyfyw, ac a ellir ei chyflawni..."* Mae'r swyddogion felly wedi dod i'r casgliad, trwy ddilyn arweiniad polisiau'r CDLL a pholisi cenedlaethol yn ogystal a'r CCA'au perthnasol ac wedi ystyried pob opsiwn perthnasol yn ymwneud a'r bwriad, mai'r uned ar llain 4 yn unig sydd i'w glustnodi fel uned fforddiadwy gyda disgownt o 40% i'w ategu arno trwy gytundeb cyfreithiol ffurfiol er mwyn sicrhau y byddai'n parhau yn fforddiadwy ac ar gyfer angen lleol.

5.8 Yn unol a gofynion perthnasol CCA Tai Fforddiadwy o ran maint unedau fforddiadwy mae disgwyl i dai 3 ystafell wely fesur $94m^2$. Mae'r datblygiad yma yn nodi y byddai'r tŷ 3 ystafell wely i'w godi ar llain 4 yn mesur 83.6^2. Ar y sail yma, fe ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 15 yn ogystal a'r CCA Tai Fforddiadwy.

5.9 Mae maen prawf 3i o Bolisi TAI 15 yn datgan y disgwylir i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran daliadaeth, mathau a maint tai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Gwelir fod y ty fforddiadwy a gynigir yn dy 3 ystafell wely ag ar sail cofrestr Tai Teg, gwelir fod galw cyfredol am dy o'r math a maint yma. Ar y sail yma felly, credir fod y bwriad yn y ffurf fel a gyflwynwyd yn bodloni gofynion perthnasol polisiau TAI 8 a TAI 15 yn ogystal a Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Cymysgedd Tai.

5.10 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun wedi ei gyflawni sydd yn golygai byddai'r datblygiad yma yn mynd y tu hwnt i lefel cyflenwad dangosol y dref. Cyfanswm nifer cyflenwad dangosol yn y CDLL ydi 323; rhwng cyfanswm y nifer o dai sydd eisoes wedi eu cwblhau a'r nifer sydd yn debygol o'u cwblhau ynghyd a nifer safle wedi ei ddynodi, y cyfanswm presennol ydi 327 sef 4 yn fwy na'r

ffigwr cyflenwad dangosol. O ystyried hanes Cynllunio perthnasol y safle ble gwelir fod 3 ty eisoes wedi ei gymeradwyo, credir fod y cynnydd o 2 uned byw ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos yma. Mae rôl bwysig i dref Pwllheli fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac mae polisi TAI 1 yn nodi bydd cyfran uwch o ddatblygiadau yn cael ei gyfeirio i ganolfan o'r fath.

Mwynderau gweledol

5.11 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.12 Mae'r bwriad yn golygu codi 5 ty deulawr ar safle sydd o fewn ardal ble gwelir tai preswyl presennol o amrywiol faint, dyluniad a gorffeniad. Mae'r tai ger y safle yn amrywio o fod yn dai deulawr ar wahan, tai unllawr ar wahan, tai teras deulawr ac yn y blaen. Mae'r cynllun yn dangos byddai uchder to y tai i'w codi ar lleiniau 1 – 4 yn is na'r hyn a ganiatawyd o dan y cais blaenorol ar y safle oherwydd y bwriad i'w gosod yn is i'r tir. Mae'r ty sydd i'w godi ar llain 5 yn fwy na'r tai eraill a fwriedir ond o'i gymharu ar hyn oedd i'w godi yn y lleoliad yma o dan y cais blaenorol, mi fyddai o ran uchder y tô yn gymharol debyg er fymryn yn fwy. Fe welir y byddai ymhellach i ffwrdd o'r ffin bresennol gyda'r ffordd gyfagos ac felly yn lleihau effaith ar y gwrych presennol.

5.13 Mae gorffeniadau allanol yr adeiladau yn cyfleu nodweddion cyffredin a welir o fewn yr ardal gyfagos sef toeau llechi, rendr a charreg naturiol ar y waliau yn ogystal ac estyll pren fertigol. Mae dyluniad yr adeilad ar llain 5 yn cynnwys rhai ffurfiau fwy cyfoes ond yn cadw'r prif nodweddion traddodiadol sef to crib o lechen a waliau sydd yn gyfuniad o rendr, carreg a choed. Ond mi fyddai yn cynnwys rhai nodweddion ychwanegol megis elfennau o doeau gwastad a thoeau gwyrdd tra fod y porth i gadw car hefyd yn cynnwys to gwyrdd.

5.14 Credir fod y bwriad o ran ei ffurf a gorffeniad yn dderbyniol ag yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran mwynderau gweledol trwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflawni a chreu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal yn ehangach. O ganlyniad, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion meini prawf perthnasol polisi PCYFF 3.

5.15 Mae'r cynllun yn dangos bwriad i gynnwys tirlunio o fewn y safle gan gynnwys ychwanegu at a llenwi bylchau presennol o fewn gwrych y ffin gyda phlanhigion cynhenid. Mae dwy goeden bresennol i'w torri ar y ffin fel a ganiatawyd fel rhan o'r cais blaenorol ag fe gynhelir gweddill y gwaith yn unol a chanfyddiadau ag argymhellion yr adroddiad coed a wnaed bryd hynny. Fel sydd yn arferol, credir ei bod yn rhesymol yn yr achos yma i gynnwys amod i gytuno ar union fanylion y planhigion i'w plannu yn ogystal a sicrhau fod argymhellion yr adroddiad coed yn cael ei ddilyn ag felly trwy hynny, credir fod gofynion polisi PCYFF 4 yn cael ei fodloni.

5.16 Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi ei leoli o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Ni chredir y byddai effaith gweledol y bwriad yma yn anerbyniol ar sail y dynodiad

yma gna mai effaith lleol yn unig sydd yn debygol o ddigwydd yn hytrach nag effaith ehangach ac felly ni chredir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau AT 1 a PS 20.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.17 Gosodwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r bwriad yn golygu codi 5 tŷ ynghyd a’r datblygiadau cysylltiol o fewn safle sydd yn ei ffurf presennol, yn dir gwyrdd agored. Yn anorfod felly, mi fydd effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Lleolir y mwyafrif o’r tai ym mhen gogleddol y safle gyda congl yr eiddo agosaf oddeutu 12m i ffwrdd o ran agosaf eiddo presennol gerllaw sydd yr ochr bellaf i’r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg rhwng y ddau safle. O ran pelltreoedd rhwng y ty ar llain 5 a’r ty agosaf i gyfeiriad y de, gwelir y byddai oddeutu 35m rhyngddynt a gwahaniaeth amlwg mewn lefel tir gan fod y tir yn disgyn o’r de i gyfeiriad y gogledd. Gwelir fod balconi i’w gynnwys ar yr eiddo yma, ond gan mai ar y blaen yw’r bwriad i’w leoli, ni fyddai yn amharu ar drigolion tai cyfagos gan mai edrych dros y blaen llain 5 a’r ffordd stad y byddai gyda’r tai eraill ar y safle dros 30m i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd.

5.18 Mae ffurf a graddfa'r bwriad yn dangos gofod mwynderol allanol i drigolion y tai o fewn gerddi ynghlwm a’r lleiniau. Mae maen prawf 4 o bolisi PCYFF 2 yn nodi y dylai cynigion “ymgorffori gofod fwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac i’r dyfodol” tra fod gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi fod dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws am le, yn creu neu’n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlyniad cymunedol a lles cymdeithasol. Credir fod hyn wedi ei gyflawni yn yr achos yma trwy osodiad y safle a’r adnoddau cysylltiol yn ogystal a dyluniad a maint y tai eu hunain. Ni chredir y byddai yn or-ddatblygiad ac ni theimlir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyfagos o ganlyniad i’w osodiad, ei faint a ffurf ac y byddai o ganlyniad yn dderbyniol ar sail meini prawf perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.19 Amlygwyd pryderon gan drigolion lleol am effaith y bwriad yma ar y rhwydwaith ffyrdd lleol o ran yr effaith cynyddol o ystyried datblygiadau eraill yn yr ardal gyfagos yn ogystal a’r symudiadau presennol a wneir ynghlwm a thai preswyl yr ardal yn ogystal a safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw. Nodwyd yn ogystal fod y ffordd fynediad tuag at y safle yn gul a throellog ag yn is safonol i’w defnydd presennol heb sôn am gynyddu’r effaith o ganlyniad i’r bwriad yma.

5.20 Cydnabyddir fod y ffordd fynediad tuag at y safle yn gul gyda corneli presennol arni yn agos at y fynediad i mewn i’r safle. Mae’r fynediad bresennol wedi ei chreu i mewn i’r safle ag o faint a gosodiad safonol. Bwriedir cynnal y pwynt mynediad yma gan addasu rywfaint arni er mwyn gwella gwelededd i mewn ag allan o’r safle.

5.21 O ran y pryderon a godwyd ynglyn a diogelwch ffyrdd a’r sylwadau nad oedd Allt Salem yn addas ar gyfer gwasanaethu'r datblygiad oherwydd ei bod yn lon gul a serth ac yn cynnwys nifer o drofeydd dall a ble nad oes llwybr cerdded penodol ar gael, ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac ni godwyd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt unrhyw effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Rhaid nodi fod y safle ar ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nad oes cysylltiad presennol megis troedffordd rhwng y safle a’r dref. Fodd bynnag, mae'r diffyg troedffordd yn nodwedd o'r ardal ac ar hyd nifer o strydoedd rhwng y safle a’r dref yn ogystal ag ardaloedd Penrallt a Denio yn gyffredinol. Yn ogystal, nodir fod Allt Salem eisoes yn gwasanaethu Coleg Meirion Dwyfor gyda nifer o fyfyrwyr yn dewis cerdded ar hyd y ffordd, a thybir fod y tawelyddion traffig yn cadw cyflymder y traffig i gyflymder isel ac addas.

5.22 Argymellir amodau safonol o ran dyluniad ac adeiladwaith y ffordd ynghyd a'r llecynnau parcio i'w darparu o fewn y safle. Er felly yn nodi'r pryderon a leisiwyd yn y gwrthwynebiadau ni ystyrir y byddai'r bwriad yn peri niwed annerbyniol sylweddol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o ran gofynion perthnasol polisi TRA 4 tra fod y nifer o lecynnau parcio a gynigir yn dderbyniol o ran gofynion polisi TRA 2.

Materion bioamrywiaeth

5.23 Cyflwynwyd arolwg cynefinoedd fel rhan o'r cais ag fe gadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod wedi ei gynnal i safon cwbl dderbyniol. Er nad oedd canfyddiadau'r arolwg yn cadarnhau materion o bwys Bioamrywiaeth uchel, fe awgrymwyd y dylid cynnwys mesurau priodol er mwyn gwella Bioamrywiaeth yn enwedig o ystyried fod colled o dir gwyrdd yn deillio o'r bwriad. Derbyniwyd cynllun diwygiedig maes o law sydd yn dangos gwelliannau i dirlunio'r safle yn ogystal a gosod blychau ystlumod ar dalcenni'r 5 tŷ sydd i'w codi ar y safle. O ystyried sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a CNC ynglyn a materion Bioamrywiaeth yn ymwneud a'r safle, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol o safbwynr gofynion perthnasol polisiau AMG 5 a PS 19.

Materion Archeolegol

5.24 Mae safle'r cais wedi ei leoli gyferbyn a'r hyn oedd yn safle gwreiddiol eglwys St Beuno ar gyfer plwyf Denio. Mae'r enw a roddir ar safle'r cais, Cae Llan a chae cyforchrog, Cae Eglwys, yn awgrymu cyswllt o ryw fath gyda'r eglwys. O ystyried hyn, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn awgrymu y dylid cynnwys amodau safonol os caniateir y bwriad er mwyn sicrhau fod cofnod priodol yn cael ei gynnal o'r tir. Maent yn cadarnhau nad yw o raddfa ble fyddai angen y wybodaeth cyn penderfynu'r cais ei hun ond ei fod yn raglen briodol ar gyfer cofnodi unrhyw dystiolaeth a allai gael ei amlygu neu darfu o ganlyniad i'r datblygiad. Credir felly fod y bwriad o ganlyniad yn dderbyniol ag yn unol a gofynion perthnasol polisi AT 4.

Hanes cynllunio perthnasol

5.25 Gwelir fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yma eisoes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo trwy ganiatau cais blaenorol ar gyfer 3 o dai. Er fod cynnydd amlwg rhwng y cais presennol a'r blaenorol o ran niferoedd tai, credir y byddai'r bwriad presennol yn cynnig datblygiad o well ansawdd gan wneud y gorau o safle nad oedd wedi ei gyflawni yn flaenorol o ran dwysedd a chymysgedd tai i'w datblygu. Yn ogystal, nodir fod y bwriad presennol yma yn cynnig dau dŷ fforddiadwy ag felly fod cynnydd o un uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu er budd trigolion lleol mewn angen am dy o'r fath. Roedd y cais cynharach yn bwriadu 3 ty mawr ar wahan ag er fod un i fod yn fforddiadwy, nid oedd y bwriad yn gwneud y defnydd gorau o'r safle. I grynhoi felly, credir fod y bwriad presennol yn welliant gan ddarparu un ty fforddiadwy yn ychwanegol yn ogystal a chynnig dwysedd gwell sydd yn unol a gofynion cyfredol.

Materion isadeiledd

5.26 Amlygwyd pryderon gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn wreiddiol oherwydd y bwriad i gynnwys systemau trin carthffosiaeth unigol o fewn pob llain yn hytrach na chysylltu gyda'r gyfundrefn gyhoeddus gyfagos. Mae paragraff 6.6.21 o Polisi Cynllunio Cymru yn nodi *"Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n gollwng carthion domestig gael ei gysylltu â'r brif garthffos os yw'n rhesymol gwneud hynny. Dim ond pan nad yw'n ymarferol cysylltu â'r brif garthffos y caiff datblygiad sy'n cynnig defnyddio cynlluniau draenio nad ydynt yn cysylltu â'r brif system ei ystyried".*

5.27 Derbyniwyd ymateb gan yr asiant i sylwadau CNC: *'Nodir nad oedd y caniatad blaenorol ar y safle ar gyfer 3 ty, sydd yn parhau yn fyw, yn nodi'r angen i gysylltu gyda'r system gyhoeddus…nid yw yn rhesymol mynnu fod cysylltiad yn cael ei wneud oherwydd fyddai hyn yn golygu croesi tir trydydd parti; ffurf y tir a'r amgylchiadau rhwng y safle a'r system gyhoeddus. Mae'r pellter a nodir gan CNC yn 117m ond pellter uniongyrchol yw hyn trwy dir trydydd parti ac y byddai cysylltu trwy diroedd cyhoeddus yn rhoddi pellter gwirioneddol o dros 350m…cost sylweddol o gynnal y gwaith fyddai gwneud y datblygiad yn anhyfyw'*

5.28 Ail ymgynhgorwyd yn llawn gyda CNC o dderbyn yr eglurhad uchod (yn ogystal a nifer o ddogfennau a gwybodaeth helaeth ac arbenigol gan gynnwys manylion costau) ac o ganlyniad, derbyniwyd y byddai cynnwys systemau unigol o fewn y lleiniau yn dderbyniol yn ddarostyngedig i sicrhau bod y modelau a ddewisir o faint digonol i drin yr uchafswm 'uchaf' o wastraffydd o bob eiddo. Credir fod modd felly cyfiawnhau'r bwriad fel a geir a thrwy gynnwys amodau priodol, gellir sicrhau fod y datblygiad yn unol a gofynion perthnasol polisi ISA 1.

5.29 Gweler fod y cynllun safle yn dangos darpariaeth o fewn y safle ar gyfer gwaredu dŵr wyneb trwy ddulliau cynaliadwy. Mae cyfuniad o ffosydd ymdreiddio, tyllau coed a suddfannau dŵr yn nodweddion SUDS addas ac er y bwriedir cynnwys amod i gytuno ar fanylion terfynol materion fel yma gyda'r corf cymeradwy, credir fod yr hyn a ddangosir yn dderbyniol ag yn unol a polisi PCYFF 6.

Materion Ieithyddol

5.30 Mae'r safle yma yn cynnig codi tai newydd ar safle o fewn y ffin ddatblygu, nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer y defnydd bwriedig ag felly credir ei fod yn safle ar hap.

5.31 Mae maen prawf 1c o bolisi PS 1 yn nodi, os yw datblygiad ar gyfer 5 o unedau tai neu fwy ar safle a ddynodwyd neu safle ar hap y tu mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a'r galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Dai, ar y Gofrestr Tai, Cofrestr Tai Teg neu Arolwg Tai Lleol yna mae angen ystyried effaith y datblygiad ar y Gymraeg yn y gymuned o fewn Datganiad Iaith Gymraeg.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.32 Cydnabyddir fod pryderon wedi cael eu amlygu gan rai trigolion lleol am effaith y bwriad yn enwedig o safbwynt effaith cynyddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac yn arbennig felly o gyfeiriad gwaelod Allt Salem i fyny'r allt tuag at ardal Denio. Ni amlygwyd unrhyw bryderon gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad o safbwynt yr agwedd yma fel a nodir uchod ag felly credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r holl faterion perthnasol yma yn ogystal a'r holl sylwadau eraill a dderbyniwyd yn ystod cyfnod penderfynu'r cais.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus gan ymgynhorwyr statudol yn ogystal a thrigolion lleol a'r hanes Cynllunio perthnasol, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ag yn unol a gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir yn yr asesiad uchod. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae gwybodaeth ariannol fanwl wedi cadarnhau y byddai hyfywedd y datblygiad yn methu ar sail cynnwys dau uned fforddiadwy, felly yn yr achos yma ag ar sail asesiad manwl o'r holl wybodaeth berthnasol mae'r penderfyniad wedi ei wneud i dderbyn un ty fforddiadwy ar llain 4 gyda disgownt o 40% i'w ategu trwy gytundeb cyfreithiol fel ei fod yn parhau yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau a chwblhau cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o un ty fforddidwy:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynllunio
3. Cytuno ar fanylion deunyddiau allanol gan gynnwys llechi
4. Tirlunio/Coed
5. Materion draenio/SUDS
6. Materion Bioamrywiaeth
7. Materion Archeolegol
8. Materion Fforddiadwy.
9. Materion Priffyrdd
10. Mesurau Gwarchod a gwella'r gwrych
11. Triniaethau ffin