

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0846/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 18/07/2019**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Datblygiad preswyl o 4 ty fforddiadwy ynghyd a mynedfeydd cysylltiedig a pharcio (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

Lleoliad: Land At Bro Rhiwen, Rhiwlas, LL57 4EL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: Gwrthod**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais diwygiedig yw hwn i godi 4 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar safle sydd ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas. Nodir fod y cais hwn yn gais diwygiedig i'r cais a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio nôl yn Chwefror, 2018 ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy pryd y'i gohiriwyd ar sail: (i) gofyn i'r datblygwr am dystiolaeth o wir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas; (ii) derbyn cadarnhad os oes gan gymdeithas dai cymdeithasol cofrestredig ddi-ddordeb yn yr unedau neu beidio ynghyd a (iii) gwybodaeth am restrau aros i dai cymdeithasol yn yr ardal. Trafodir y gofynion hyn isod yn yr asesiad.
- 1.2 Gellir rhannu'r cais diwygiedig hwn i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys-
- Codi 2 dy ddeulawr 2 lofft (85m²) a chodi 2 dy ddeulawr 3 llofft (100m²) ar ffurf teras.
 - Darparu mynedfeydd ar wahân i bob tŷ a rhodfeydd preifat ar gyfer defnydd parcio oddi ar y ffordd.
 - Darparu siediau/storfeydd domestig ynghyd ac ardal sychu dillad yng nghefnau'r tai.
 - Cwlfertio o amgylch 26m o'r ffoes sy'n rhedeg drwy gornel dwyreiniol y safle.
- 1.3 Bydd y 4 tŷ yn ddeulawr o ran uchder ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o rendr lliw gwyn gyda bandiau lliw llwyd golau o amgylch y ffenestri; agoriadau o UPV-c lliw llwyd gyda nwyddau glaw o wneuthuriad UPV-c lliw llwyd. Mae'r cymysgedd o ddeunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith sydd o amgylch safle'r cais.
- 1.4 Bydd y tai yn darparu ystafell fyw, ystafell ymolchi a chegin/ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 2/3 llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddent yn cydymffurfio a gofynion Llywodraeth Cymru parthed darparu tai cynaliadwy gyda'r tai 3 llofft yn mesur 6m o led, 10.6m o ddyfnder gydag uchder o 8m a bydd y tai 2 lofft yn mesur 5.5m o led, 8.5 m o ddyfnder gydag uchder o 7.5m. Byddent hefyd o ddyluniad a darpariaeth cyfleusterau sy'n cyfarfod a *Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru* ar gyfer tai fforddiadwy.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli mewn pant gwastad yn y dirwedd gyferbyn a chyfochrog ac anheddau preswyl sefydledig i'r de, dwyrain a'r gorllewin gyda thir amaethyddol/porfa gorsiog a ffoes agored ynghyd a Safle Bywyd Gwyllt Carreg y Gath wedi eu lleoli i'r gogledd a'r tu cefn i'r safle ei hun. Lleolir y safle oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond mae'n cyffwrdd yn union a'r ffin a gellir ei ystyried, felly, fel *safle eithrio*. Mae'r cynllun diweddaraf hwn yn cynnwys llecyn gwyrdd agored ar y rhan dwyreiniol y safle (a ble rhed y cwlfert) gan nad yw mwyach yn cynnwys y pumed tŷ 2-lofft.
- 1.6 Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth gyda'r ffordd sirol dosbarth III yn ymlwybro i'r de cyn cyrraedd safle'r cais hwn. Lleolir llwybr troed gyfochrog a safle'r cais gyda wal ffin y safle yn rhedeg union gyferbyn a gerbydlon y ffordd sirol ddi-ddosbarth.
- 1.7 Fel rhan o'r cais diwygiedig cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol: -
- Asesiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei ddiweddarau.
 - Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig.
 - Arolwg Cynefin Rhan 2 Estynedig wedi ei ddiweddarau.
 - Datganiad Tai Fforddiadwy diwygiedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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: -

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

PS 1 – yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PS 19 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

TAI 16 - safleoedd eithrio.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Cymysgedd Tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 12: Dylunio.

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C17/0098/18/LL - cais ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol, lon stad, llecynnau parcio, a darparu llecyn chwarae wedi ei dynnu'n ôl yn 2017 ar sail pryderon yn ymwneud a pholisi tai, niferoedd, bioamrywiaeth a thrafnidiaeth.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Parhau i wrthwynebu ar sail gor-ddatblygiad, cynnydd mewn traffig, problemau carthffosiaeth ynghyd a phlanhigion ac anifeiliaid gwarchoddedig.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Bydd angen caniatâd Cwrs Dwr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif cwrs dwr. Gan ystyried maint y safle a'r niferoedd o dai bydd angen cydymffurfio a gofynion Systemau Draenio Cynaliadwy (*SuDS*) a gellir gwneud hyn drwy gyflwyno cais i'r Uned Dwr ac Amgylchedd yn uniongyrchol fel y Corff Cymeradwy SDS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Cadarnhau fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen gwaith archeolegol cyni unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle.

Uned Tai ac Eiddo:

Sylwadau perthnasol diweddaraf Rheolwr Prosiect Tai ac Eiddo: -

- Ffigyrau cyfredol Tai Teg am unedau canolradd yn Rhiwlas yn dangos bod 2 berson mewn angen tŷ 3 llofft i'w brynu tra bod 1-person angen tŷ 4 llofft i'w rhentu ac 1-person angen tŷ 4 llofft i'w brynu. Nid oes angen am dy 2-lofft yn Rhiwlas.
- Mae'n ymddangos bod yr angen am dai canolradd yn Rhiwlas wedi gostwng ond mae'r angen am dai cymdeithasol wedi cynyddu'n sylweddol ers 2019 gyda 38% angen tŷ 2 lofft a 24% angen tŷ 3 llofft. Fodd bynnag, rhaid nodi mai ffigyrau ar gyfer Ward Penisarwaun yn gyffredinol yw'r rhain ac nid ar gyfer pentref Rhiwlas yn uniongyrchol ac mae'n anodd, felly, cadarnhau pwy fyddai wedi nodi parodrwydd i symud / byw i Rhiwlas pe byddai'r cyfle yn codi.
- Nodir o'r ffurflen gais mai tai cymdeithasol yw'r bwriad, a bod yr angen yn cael ei gefnogi gan adroddiad Hwyluswyr Tai Gwledig (HTG). Nid oes cyfeiriad at Gymdeithas Dai, nag ychwaith adroddiad yr HTG. Pwysleisir byddai rhaid sicrhau bod unrhyw uned gymdeithasol yn cyfarch canllawiau datblygu perthnasol Llywodraeth Cymru ac os nad oes cymdeithas dai ynghlwm â'r datblygiad, mae cwestiwn yn codi o ran sut caiff eu gosod.
- Nid yw'n glir iawn os yw'r datblygwr yn bwriadu datblygu unedau canolraddol ynteu unedau cymdeithasol.
- O ran unedau canolraddol, cytunir nad yw'r angen yn bodoli o fewn y pentref, ond efallai byddai adroddiad HTG yn wrth ddweud hyn os ydynt wedi canfasio ardal ehangach.
- O ran data cymdeithasol, data ward Penisarwaun sydd uchod,
- O ran pris fforddiadwy ar gyfer tŷ canolradd yn ardal Penisarwaun (sy'n cynnwys Rhiwlas), mae'r Uned Strategol Tai ynghyd a'r Uned Polisi Cynllunio yn nodi dylai'r pris fod rhwng £122,795 a £127,000. Mae'r ymgeisydd yn ei Ddatganiad Tai Fforddiadwy yn dyfynnu pris fforddiadwy o £185,000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Tai Teg: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r safle yn gors sydd yn llawn o fawn ac mae mawn yn bwysig i storio carbon ac mae'n gysylltiedig gyda Safle Bywyd Gwylt Carreg y Gath.

Byddai'r bwriad, felly, yn golygu colli cynefin sy'n groes i bolisiau carbon a newid hinsawdd y Cyngor - gwrthwynebu'r datblygiad.

- Uned Iaith:
- Yn dilyn sylwadau gwreiddiol ar y cais, mae'r Datganiad Iaith wedi ei ddiweddarau gan y datblygwr ac mae wedi cynnwys gwybodaeth sydd yn ateb pryderon parthed anghysondebau o fewn y Datganiad gwreiddiol.
 - Mae'r datblygwr hefyd wedi cynnig camau cadarnhaol i geisio cael budd ychwanegol i'r iaith, gan gynnwys ymrwymiad i farchnata yn lleol drwy gyfrwng y Gymraeg.
 - Mae'r datganiad diwygiedig yn dangos ystyriaeth dda o'r posibilïadau am newid o ganlyniad i fewnfudo ac o ran cadw pobl yn eu cymunedau. Mae'r dadansoddiad ystadegol hefyd yn un manwl iawn. Gwelwyd gostyngiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn y ward o -29 unigolyn rhwng cyfrifiad 2001 a 2011, a arweiniodd at gwmp o -4% yng nghanran y siaradwyr Cymraeg. Roedd hyn yn erbyn cynnydd o 47 yn nifer y boblogaeth yn gyffredinol. O ystyried bod amcangyfrif poblogaeth ar gyfer 2018 (Swyddfa Ystadegau Gwladol) yn dangos gostyngiad bychan yn ward Penisarwaun, gallai darparu nifer yr unedau a gynigir yn y cais hwn arwain at sefydlogi nifer y boblogaeth a nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal.
 - Os yw'r galw wedi ei brofi yn lleol am y math yma o anheddau felly, rydym yn cytuno ar y dadansoddiad o effaith gadarnhaol ar yr iaith wrth gynnig unedau fyddai yn apelio at deuluoedd ac yn galluogi cynnal nifer y boblogaeth a siaradwyr Cymraeg o fewn y ward.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu – angen cadw datblygiadau newydd oddi fewn i'r ffiniau er mwyn diogelu lles a chymeriad pentrefi lleol.
- Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gosod cynsail beryglus ar gyfer ceisiadau eraill yn y dyfodol a fyddai'n gyfystyr a gor-ddatblygu safleoedd cyffelyb.
- Byddai'r bwriad yn golygu colli llecyn gwyrdd.
- Aflonyddwch yn ystod oriau gweithio ar y safle.
- Diffyg tystiolaeth ddilys o angen lleol.
- Effaith ar yr iaith Gymraeg.
- Gwendid unrhyw amodau parthed tai fforddiadwy – nid oes diffiniad cydnabyddedig o beth sy'n fforddiadwy.
- Byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar isadeiledd y pentref fel draeniad y tir a'r system garthffosiaeth.
- Mae mwy o angen am dai un llawr/byngalos yn y gymuned yn hytrach na thai 3–llofft gan fod 50% o'r stoc dai cymdeithasol 3–llofft yn Rhiwlas yn rhai sy'n cael eu tan-feddiannu/*under occupied* ond nid yw'r preswylwyr yn barod i ail-gartrefu gan nad oes tai un llawr/byngalos llai ar gael o fewn y pentref.

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

- Colli golygfeydd tuag Ynys Môn.
- Bwriad yn fodd o wneud arian.
- Nid yw tai fforddiadwy yn gwerthu yn y pentref.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi PCYFF 1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r eglurhad sy'n dilyn y polisi hwn yn datgan bod y ffiniau datblygu yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Yn yr achos

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

arbennig hwn, fodd bynnag, credir bod y bwriad arfaethedig yn cael ei gefnogi gan bolisiau eraill o fewn y CDLL ynghyd â pholisiau a chyngor cenedlaethol parthed darparu tai fforddiadwy ar safleoedd eithriad sydd union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.

- 5.2 Mae'r egwyddor o godi tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi TAI 16 o'r CDLL (safleoedd eithriad). Mae'r Polisi yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiad ar ymyl ffin datblygu fod ar gyfer 100% tai fforddiadwy os gellir dangos bod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiadau bach sy'n gymesur a maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy.
- 5.3 Mae'r CDLL yn egluro sut all pentref fel Rhiwlas gyfrannu tuag at y 25% o lefel twf y Cynllun a ddisgwyllir o fewn Haen Pentrefi a Chlystyrau o'i gymharu â'r cyflenwad dangosol sy'n cynnwys 10% lwfans llithriad. Y lefel cyflenwad dangosol i Rhiwlas dros gyfnod y Cynllun yw 9 uned ac yn y cyfnod 2011-2020 mae cyfanswm o 2 uned wedi eu cwblhau o fewn y pentref ac yn Ebrill, 2020 roedd y ffigwr ar gyfer banc tir o fewn y pentref yn 1 uned. Gan ystyried y wybodaeth uchod, credir yn y cyswllt hwn, byddai caniatáu'r cais ar y safle yma yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol.
- 5.4 Mae Polisi TAI 8 (cymysgedd briodol o dai) yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae Polisi TAI 16 (safleoedd eithrio) yn datgan bydd rhaid i'r holl unedau fod yn rhai fforddiadwy sydd yn diwallu angen lleol cyn belled na ellir cyfarch yr angen hwn o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy ynghyd ag ystyried tai sydd ar gael/ar werth ar hyn o bryd o fewn y ffin datblygu sydd o fath a phris a all gwrrdd â'r angen cydnabyddedig o safbwynt y ddarpariaeth o fewn y ffin. Ni chyflwynwyd y fath wybodaeth gyda'r cais hwn.
- 5.5 Yng nghyd-destun amcanion y polisiau uchod, gohiriwyd y cais cynllunio am 5 tŷ gan y Pwyllgor Cynllunio nôl yn 2018 ar sail:
- (i) Gofyn i'r datblygwr am dystiolaeth o wir angen am dai cymdeithasol 3 llofft ym mhentref Rhiwlas;
 - (ii) Derbyn cadarnhad os oes gan gymdeithas dai cymdeithasol cofrestredig ddiddordeb yn yr unedau neu beidio ynghyd a
 - (iii) Gwybodaeth am restrau aros i dai cymdeithasol yn yr ardal.
- Nodir, yn y cyfamser, bod yr ymgeisydd wedi lleihau'r niferoedd o 5 tŷ i 4 tŷ.
- 5.6 Parthed y gofyniad cyntaf, ystyrir nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth rymus na chadarn sy'n cadarnhau bod yr angen yn bodoli am dai 3-llofft cymdeithasol yn Rhiwlas er gwaethaf bod Datganiad Cynllunio a Datganiad Tai Fforddiadwy wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais. Mae'r Datganiad Tai Fforddiadwy yn cyfeirio at yr angen am dai cymdeithasol yn y pentref yn seiliedig ar ffigyrau cofrestr Opsiynau Tai'r Cyngor sy'n dangos bod 38% angen tŷ 2-llofft a 24% angen tŷ 3-llofft o gyfanswm o 98 person.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.7 Fodd bynnag, rhaid ystyried y materion canlynol parthed cyflwyno tystiolaeth am yr angen am dai fforddiadwy cymdeithasol yn benodol yn Rhiwlas: -
- (i) Mai angen am Ward Penisarwaun yn gyffredinol yw'r ffigyrau hyn ac nid yn benodol ar gyfer Rhiwlas gan nodi byddai'n anodd adnabod pwy fyddai wedi dangos parodrwydd i symud/byw yn Rhiwlas pe byddai'r cyfle yn codi, a
 - (ii) Mae'r Aelod Lleol eisoes wedi nodi bod mwy o angen am dai un llawr/byngalos cymdeithasol ar gyfer yr henoed yn y gymuned yn hytrach na thai 3-llofft gan fod 50% o'r stoc dai cymdeithasol 3-llofft yn Rhiwlas yn rhai sy'n cael eu tan-feddiannu/*under occupied* ond nid yw'r preswylwyr yn barod i ail-gartrefu gan nad oes tai un llawr/byngalos llai ar gael o fewn y pentref. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir nad yw'r angen am dai fforddiadwy cymdeithasol yn Rhiwlas wedi ei brofi'n ddiamheuol.
- 5.8 Parthed yr ail ofyniad, nodir bod tai cymdeithasol yn cael eu gweinyddu a'u gweithredu gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel Adra, Tai Gogledd Cymru a Grŵp Cynefin ond, yn yr achos arbennig hwn, nid oes diddordeb wedi ei ddangos gan unrhyw landlord cymdeithasol cofrestredig lleol (er gwaethaf ymdrechion yr ymgeisydd i gysylltu â hwy) ac mae'r sefyllfa yma wedi cael ei gadarnhau gan Uned Tai ac Eiddo gan iddynt nodi bod cymdeithasau tai sy'n gweithredu'n lleol wedi edrych ar y safle hwn yn y blynyddoedd diwethaf ac nid oes dim wedi codi o'r trafodaethau hynny. I'r perwyl hyn, felly, cadarnheir nad oes gan landlord cymdeithasol cofrestredig lleol unrhyw ddiddordeb yn y datblygiad sy'n destun y cais hwn er gwaethaf bod y tai eu hunain wedi cael eu dylunio i Safonau Dylunio Cymru.
- 5.9 Parthed y trydydd gofyniad, nodwyd eisoes ffigyrau diweddaraf Cofrestr Opsiynau Tai'r Cyngor am dai cymdeithasol sy'n datgan bod 38% angen ty 2-lofft a 24% angen ty 3-llofft ond bod y ffigyrau hyn yn cyfeirio at Ward Penisarwaun yn gyffredinol ac nid yn uniongyrchol i bentref Rhiwlas. Yn ychwanegol i hyn, mewn gohebiaeth flaenorol gydag Uned Tai ac Eiddo, amlygwyd y risg gan Reolwr y Gofrestr Opsiynau Tai o selio unrhyw ddatblygiad 100% ar ffigyrau all newid yn wythnosol a'r cyngor a roddwyd yw dylid selio datblygiad ar gyfer tai fforddiadwy cymdeithasol ar 50% - 70% o'r ffigyrau er mwyn cymryd i ystyriaeth o'r ceisiadau, er wedi dewis Rhiwlas, fyddai o bosib yn gwrthod cynnig i gartrefu/fyw o fewn y pentref.
- 5.10 Yn ychwanegol i'r pryderon uchod, mae Uned Tai ac Eiddo wedi nodi nid yw'n hollol glir o gynnwys y Datganiad Tai Fforddiadwy os mai tai fforddiadwy cymdeithasol ynteu dai fforddiadwy canolradd sy'n cael eu cynnig yma. Nodir o'r Datganiad bod y tai yn "unedau fforddiadwy i'w gwerthu am bris perchnogaeth isel" a'u bod "ar gyfer angen lleol cydnabyddedig". Ystyrir bod y wybodaeth a gynhwysir o fewn y ddogfen hon yn wybodaeth gyffredinol sy'n datgan bod yr angen am dai fforddiadwy yn Rhiwlas yn cael ei gefnogi gan adroddiad Hwyluswyr Tai Gwledig (HTG). Nid oes cyfeiriad at Gymdeithas Dai nag ychwaith adroddiad yr HTG o fewn y Datganiad. Er bod adroddiad wedi ei gyflwyno gyda'r cais ar gyfer 5 ty gan yr HTG, nodwyd pryder gan Uned Tai ac Eiddo am gywirdeb ac ansawdd y wybodaeth a gyflwynwyd y pryd hynny.
- 5.11 O ran fforddiadwyaeth y tai, mae'r Datganiad Tai a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn nodi mai bwriad yr ymgeisydd yw gwerthu'r tai am bris perchnogaeth isel a cheir cadarnhad o fewn y datganiad mai pris fforddiadwy a fyddai'n cael ei osod ar y tai fyddai £185,000. Fodd bynnag, yn dilyn ymgynghoriaeth gyda'r Uned Polisi Cynllunio ynghyd ac Uned Tai ac Eiddo ar yr elfen yma o'r cais, cadarnheir, yn unol â'r cyngor a gynhwysir o fewn y CCA: Tai Fforddiadwy, mai amcangyfrif pris fforddiadwy realistig am y datblygiad fyddai rhwng £122, 795.00 a £127,000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dengys y ffigyrau hyn na fyddai a ddyfynnwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer y tai yn fforddiadwy i bobl leol ac i'r perwyl hyn, felly, ystyrir i'r bwriad fod yn groes i ofynion Polisi TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y CCA perthnasol.

- 5.12 Parthed darparu tai fforddiadwy canolradd yn Rhiwlas, mae ffigyrau Tai Teg yn dangos nad oes angen am dai 2-lofft ac mai dim ond 2 sydd ar y gofrestr ar gyfer tai 3-llofft (i'w prynu) ac mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol cadarnheir gan Uned Tai ac Eiddo nad yw'r angen yn bodoli o fewn y pentref ar gyfer tai fforddiadwy canolradd ar sail diffyg tystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau'n ddiamheuol yr angen am y fath yma o dai yn benodol i Rhiwlas.
- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi'n ddiamheuol bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau darparu 4 uned breswyl fforddiadwy ar safle eithrio yn Rhiwlas ac, felly, ni chredir bod y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol sy'n ofynnol o dan Bolisi TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn y dogfennau CCA: Cymysgedd Tai a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.
- 5.14 Er credir byddai'r cais yn dderbyniol ar sail capasiti a lleoliad, ni ystyrir bod tystiolaeth rymus wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau'n ddi-amheuol bod yr angen am y fath o dai fforddiadwy a gynigir yma wedi ei brofi ar gyfer pentref Rhiwlas ac i'r perwyl hyn, felly, ystyrir nad yw'r bwriad cyfredol yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.15 Saif y safle ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas ar lecyn o dir gwastad mewn pant yn y dirwedd leol. Ceir tir amaethyddol i'r gogledd ynghyd ac anheddau preswyl i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae cynllun y datblygiad arfaethedig yn fwriadol dilyn patrwm rhubanog y rhan yma o'r pentref ac er bod edrychiadau cyfoes i'r tai mae'r deunyddiau allanol yn adlewyrchu deunyddiau allanol tai cyffelyb gerllaw. Mae maint, ffurf a dwysedd y tai arfaethedig yn adlewyrchu natur a ffurf yr ardal breswyl adeiledig yn nalgylch y cais. Gan ystyried yr uchod, credir na fydd y bwriad yn creu datblygiad ad-drawiadol yn y treflun lleol ac i'r perwyl hyn, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4 a TAI 16 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae tai sefydledig wedi eu lleoli cyfochrog a chyferbyn safle'r cais. Bydd y tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (Caeau Gleision) gyda gwagle sy'n amrywio o 19m i 20m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r gorllewin o'r safle (rhif 35 Bro Rhiwen) wedi ei leoli 27m i ffwrdd o dalcen y tŷ cyntaf gyda gardd a llystyfiant wedi eu lleoli rhyngddynt. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol, ni ystyrir bydd unrhyw or-edrych sylweddol nac arwyddocaol yn cael ei greu o ganlyniad i ganiatáu'r cais hwn. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail y byddai aflonyddwch yn deillio o'r gwaith adeiladau a fyddai'n effeithio ar fwynderau trigolion lleol. Fodd bynnag, er cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu rhaid ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig fydd yr anhwylostod hwn. I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Golygai'r bwriad creu mynedfeydd oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos er mwyn gwasanaethu'r 4 tŷ ynghyd â chreu rhodfeydd preifat ar gyfer llecynnau parcio. Mae'r trefniant hyn yn dderbyniol i'r Uned Drafndiaeth yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Ystyrir hefyd bod y datblygiad yn hygyrch i ddulliau amgen o deithio sydd ar wahân i ddefnyddio'r car preifat ar sail ei leoliad cyfochrog a'r ffin datblygu. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2, TRA 4 a PS 5 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Mae'r dirwedd sydd y tu cefn ac i'r gogledd o'r safle wedi cael ei adnabod fel Porfa Rhos ac wedi ei gynnwys yn Rhestr 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru), 2016. Cyflwynwyd Arolwg Cynefin Estynedig Rhan 2 gyda'r cais sy'n cynnwys safle'r cais ei hun ynghyd a'r tir sydd yn union i'r gogledd iddo gan gynnwys y ffoes agored, y borfa wlyb ynghyd a Safle Bywyd Gwyllt Garreg y Gath. Mae'r Arolwg yn cyfeirio at nifer o nodweddion ecolegol y safle a'r tir o'i amgylch yn enwedig y tir gwlyb a'r goedlan fechan i'r gogledd sydd y tu hwnt i ffiniau safle'r cais. Dywed bod lleoliad y tai arfaethedig wedi eu gosod yn agos i'r ffordd sirol ble maent yn osgoi'r tir corslyd rhywogaeth ffrwythlon. Er hyn, mae ymateb diweddaraf yr Uned Bioamrywiaeth yn un o wrthwynebiad ar sail colli cynefin o fawn sy'n bwysig ar gyfer storio carbon. Fodd bynnag, gan ystyried cynnwys yr Arolwg Cynefin diweddaraf a'r ffaith mai porfa geffylau yw'r rhan helaeth o safle'r cais a bod yr ardal ecolegol sensitif wedi ei leoli y tu hwnt i ymylon gogleddol safle'r cais, ystyrir byddai'r bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol parthed diogelu bioamrywiaeth leol. Rhaid cyfeirio hefyd at y ffaith nad oedd gan yr Uned unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn wreiddiol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod perthnasol oedd yn sicrhau bod y datblygwyr yn digolledu rhan o'r cynefin gwlyb drwy ymgymryd â chynllun tirlunio. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 a PS 19 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

- 5.19 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen waith archeolegol cyn i unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 o'r CDLL.

Materion addysgol

- 5.20 Mae Swyddog Gwybodaeth Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn yr ysgol gynradd leol i allu ymdopi gyda'r 2 ddisgybl all deillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn, felly, ni fydd angen cyfraniad addysgol yn yr achos hwn. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.21 Gan fod y cais yma yn awr ar gyfer 4 uned nid yw maen prawf (1c) o Bolisi PS1 yn berthnasol o safbwynt cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r maen prawf hwn ond yn berthnasol ar gyfer 5 neu fwy o unedau. Yn unol gyda Diagram 10 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' pan nad oes angen datganiad anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/06/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg.

5.22 Yn yr achos yma, mae'r ymgeisydd wedi diweddarau'r Asesiad Ieithyddol a Chymunedol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn wreiddiol ac mae'r Uned Iaith wedi ymateb drwy ddatgan os yw'r galw wedi ei brofi yn lleol am y math yma o anheddau cytunir ar y dadansoddiad o effaith gadarnhaol ar yr iaith wrth gynnig unedau fyddai yn apelio at deuluoedd ac yn galluogi cynnal nifer y boblogaeth a siaradwyr Cymraeg o fewn y ward.

5.23 Gan ystyried ymateb yr Uned Iaith i'r bwriad h.y. bod yr angen am dai fforddiadwy yn Rhiwlas wedi ei brofi ynghyd a phryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed gallu'r ymgeisydd i brofi'r angen hwn, ni ellir, felly, cadarnhau byddai'r bwriad o'i ganiatáu yn diogelu a/neu yn hybu'r iaith o fewn y pentref. Credir, felly, o safbwynt effaith y bwriad ar yr iaith Gymraeg, ni ellir cadarnhau bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL a CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

6. **Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais, ni ystyrir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol ac nad yw, felly, yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. **Argymhelliad:** Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Adran Cynorthwyol i wrthod y cais ar sail y rhesymau isod: -

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 (meini prawf datblygu) o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Gwynedd a Môn, 2017 gan nad yw'n cydymffurfio a holl bolisiau perthnasol o fewn y Cynllun sy'n ymwneud a chynigion ar gyfer darparu tai fforddiadwy.
2. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 8 (cymysgedd priodol o dai), Polisi TAI 15 (trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad), Polisi TAI 16 (safleoedd eithrio) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy gan nad oes tystiolaeth rymus wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau'n ddi-amheuol bod yr angen am dai fforddiadwy ar safle eithrio yn Rhiwlas wedi ei brofi a bod prisiau y tai eu hunain yn fforddiadwy i bobl leol.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS 1 (yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig) ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy gan nad oes tystiolaeth rymus wedi ei dderbyn sy'n cadarnhau bod y datblygiad yn cyfarch anghenion y gymuned leol a fyddai'n diogelu a/neu hybu'r iaith Gymraeg o fewn Rhiwlas.