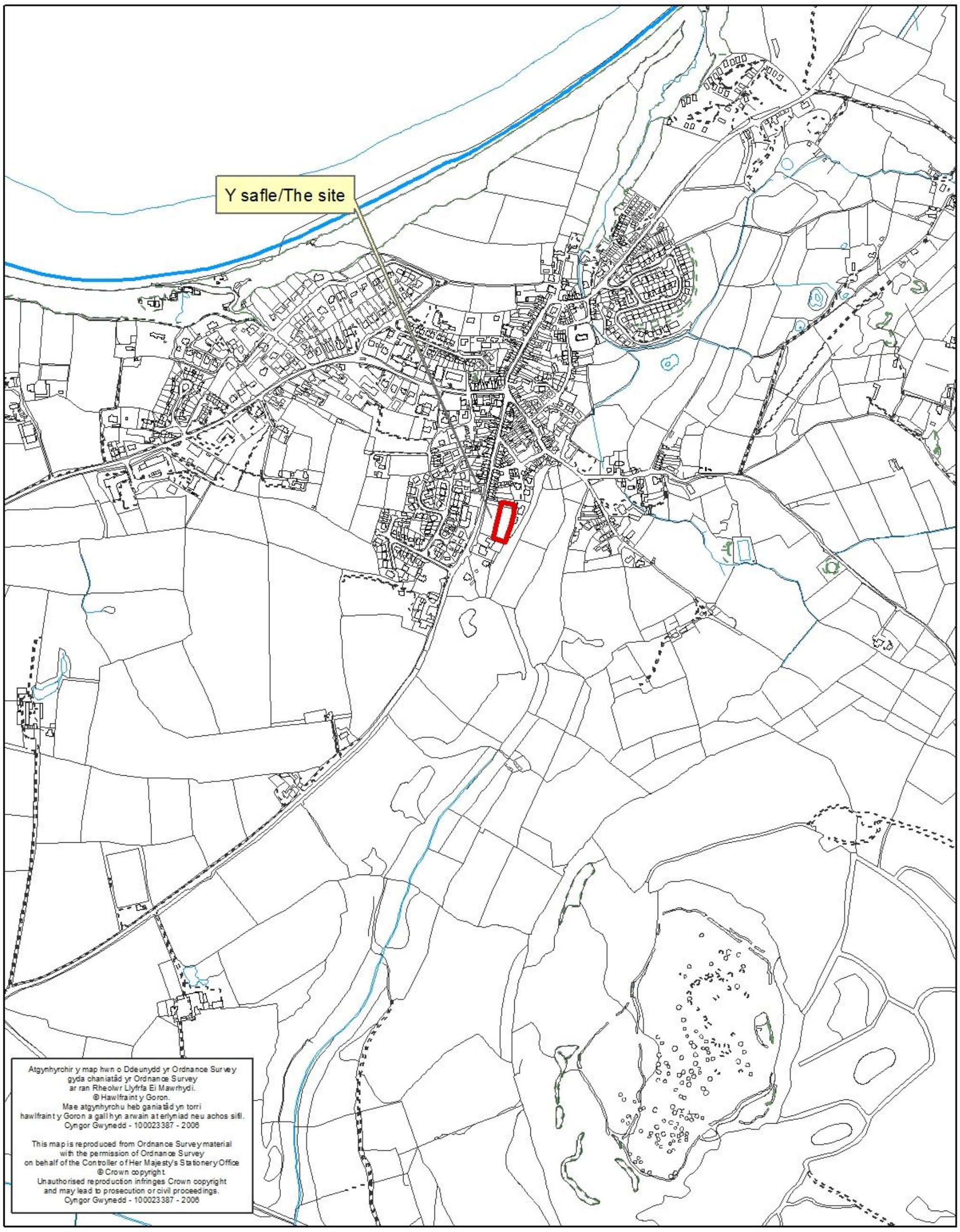
Rhif: **5.7**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0375/42/LL

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



Cais Rhif:	C16/0375/42/LL
Dyddiad Cofrestru:	08/04/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Nefyn
Ward:	Nefyn
Bwriad:	CAIS DIWYGIEDIG - ADEILADU 4 BYNGALO DWY YSTAFELL WELY A MAN CHWARAE
Lleoliad:	NEFYN ALLOTMENTS, STRYD FAWR, NEFYN, PWLLHELI, GWYNEDD, LL536HD

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd dan sylw ar gyfer datblygiad trigiannol o 4 o dai unllawr a chreu man chwarae. Byddai'r tai wedi eu gosod allan mewn dau floc o dai par. Byddai'r tai gyda tho llechi a gyda'r waliau allanol i'w gorffen gyda chwipiad. Bwriedir cael un lle parcio i'r blaen o bob tŷ. Byddai'r tai wedi eu lleoli ar ran gogleddol y safle gyda'r man chwarae arfaethedig wedi ei leoli yn y gornel fwyaf deheuol. Nid oes manylion llawn wedi eu derbyn o sut y bwriedir gosod allan y man chwarae ac os oes bwriad i osod offer chwarae ar y tir.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu Nefyn. Mae'r safle wedi ei glustnodi fel llecyn chwarae i'w warchod yn CDUG gyda'r safle yn y gorffennol wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd. Tua'r gogledd o'r safle mae Ardal Cadwraeth Nefyn. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol ddosbarth 1 sydd yn rhedeg drwy Nefyn.

1.3 Mae'r tir cyffiniol i'r gorllewin, sydd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio i adeiladu 10 o dai annedd deulawr. Fel rhan o'r caniatâd hynny roedd bwriad i gadw safle'r cais presennol fel 16 o randiroedd ac mae amod ar ganiatâd cynllunio C12/1372/42/LL i sicrhau fod y tir yma yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd.

1.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad. Cyflwynwyd hefyd gopi o lythyr dyddiedig 2 Mawrth 2016 anfonwyd gan yr ymgeisydd at Grŵp Rhandiroedd Nefyn yn ceisio cael gwybodaeth am yr angen am randiroedd yn Nefyn ac os oedd rhestr aros. Mae llythyr pellach gan yr ymgeisydd dyddiedig 6 Ebrill 2016 wedi ei gyflwyno sydd wedi cymryd yn sgil diffyg ymateb gan Grŵp Rhandiroedd Nefyn i'w lythyr blaenorol fod yna gyflenwad digonol o randiroedd ganddynt ar eu safle ger Y Ddol.

1.5 Cyflwynir 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**
A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

B4 – DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL - Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai peidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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.

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 mwynderau'r ardal leol.

B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

CH4 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau

Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau fforddiadwyedd y datblygiad.

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.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

CH42 - DIOGELU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL - Gwrthod cynigion a fyddai'n arwain at golli llecynnau agored o werth adloniadol oni ellir bodoli gyfres o feini prawf yn ymwneud gydag angen am y cyfleusterau, darparu darpariaeth gyffelyb, modd gorau o sicrhau dyfodol y cyfleuster, gwella amrediad ac ansawdd y ddarpariaeth bresennol a phwysigrwydd o safbwynt bioamrywiaeth, ansawdd y dirwedd a mwynderau.

CH43 - DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD - Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 16 : Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C12/1372/42/LL - Adeiladu 10 tŷ annedd deulawr gyda 3 yn dai fforddiadwy a gan gadw rhandiroedd i'r cefn - Caniatáu 12 Rhagfyr 2013.

3.2 C15/0614/42/DA – Cais diwygiedig di-faterol i gais a ganiatawyd o dan C12/1312/42/LL er mwyn tynnu wal parapet o'r dyluniad a gwneud newidiadau i'r cynllun parcio – Gwrthod 3 Gorffennaf 2015.

3.3 C15/0633/42/LL – Adeiladu 6 bynglo dwy ystafell wely – Tynnu yn ôl gan yr ymgeisydd ar 5 Awst 2015.

3.4 C15/1047/42/LL - Diwygio amod 2 ar ganiatâd cynllunio C12/1372/42/LL er mwyn adeiladu'r 10 tŷ yn unol â chynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys dileu parapedau o do'r tai, ail leoli llefydd parcio ac ail leoli'r tai yn agosach i'r briffordd - Caniatáu 19 Tachwedd 2015.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond argymhellir darparu mwy o barcio fel rhan o'r datblygiad. Dangosir darpariaeth parcio ar raddfa o un llecyn fesul pob uned, fodd bynnag heblaw bod y datblygwr yn gallu arddangos nad oes angen darpariaeth parcio safonol i'r unedau yma argymhellir darparu 2 llecyn i bob bynglo. Mae darparu dau lecyn i bob uned yn debygol o leihau'r angen i barcio ar y ffordd stad a lleihau'r posibilrwydd o barcio o'r stad yn gorlifo i'r brifford gyfagos.

Dŵr Cymru: Cyflwyno sylwadau gan gynnwys yr angen i roddi amodau ynglŷn â dŵr wyneb, draeniad tir ynghyd a chyflwyno manylion cynllun draenio ar unrhyw ganiatâd.

Uned Bioamrywiaeth: Mae yna gofnodion o ymlusgiaid (neidr ddefaid) ar y safle. Bydd rhaid i'r ymgeisydd ddarparu arolwg gyda chynllun lliniaru ar gyfer ymlusgiaid. Mae'r ymlusgiaid wedi eu gwarchod o dan y Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 felly buasai'n drosedd i ladd neu niweidio ymlusgiaid.

Awgrymaf amodau yn ymwneud gyda chyflwyno adroddiad ymlusgiaid a chamau lliniaru a hefyd amod o ran yr angen i glirio llystyfiant ac ati ar y safle y tu allan i'r cyfnod nythu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb yn ystod y cyfnod yma.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle yn ffurfio rhan o safle mwy sydd wedi ei glustnodi fel llecyn chwarae i'w warchod yn y CDUG. Deallir fod y safle wedi ei warchod yn wreiddiol ar sail y ffaith ei fod yn cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd. Cadarnhawyd hyn yn argymhelliad ARG.0229 o Adroddiad yr Arolygydd mewn perthynas â mabwysiadu'r CDUG. O'r wybodaeth a gyflwynwyd ar gais C12/1372/42/LL deallwyd fod y safle wedi ei ddefnyddio fel rhandiroedd hyd at 2009 ble roedd oddeutu 25% o'r holl safle yn cael ei ddefnyddio i bwrpas rhandiroedd. Nid yw'r tir wedi cael ei ddefnyddio fel rhandiroedd felly ers 2009. Pan ganiatawyd cais C12/1372/42/LL roedd oddeutu hanner y safle sydd wedi ei glustnodi fel llecyn chwarae i'w gadw fel rhandiroedd gyda'r cynlluniau hynny yn dangos bwriad i greu 16 rhandir ar safle'r cais presennol. Cyn cyflwyno cais C12/1372/42/LL roedd trafodaethau wedi bod rhwng ymgeisydd y

cais hwnnw a Chymdeithas Rhandiroedd Nefyn a chyflwynwyd copi o lythyr gan y gymdeithas yn derbyn y cynnig o 12 rhandir fel rhan o'r datblygiad yn ddarostyngedig i drafodaethau pellach o safbwynt materion fel y les, paratoi'r lleiniau, dŵr ar gyfer y safle a materion yn ymwneud â mynediad i'r safle. Cafodd y nifer o randiroedd oedd i'w ddarparu ei gynyddu o 12 i 16 erbyn i'r cais cynllunio ffurfiol gael ei gyflwyno. Roedd y ffaith y byddai 16 o randiroedd yn cael ei ddarparu ar y safle yn ystyriaeth faterol wrth ymdrin gyda chais C12/1372/42/LL ac yn dyngedfennol o safbwynt cyfiawnhau datblygu 10 o dai ar ran arall o'r safle llecyn chwarae i'w warchod o safbwynt Polisi CH42.

5.2 Datgan Nodyn Cyngor Technegol 16 : Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (NCT 16) bod rhandiroedd yn fannau gwyrdd pwysig mewn ardaloedd trefol a gwledig, a gall eu trin cyfrannu at gynaliadwyedd, darparu cyfleoedd ar gyfer hamdden, ymarfer corfforol a bwyd iach, gwella bioamrywiaeth ac annog rhyngweithio ymhlith gwahanol grwpiau yn y gymuned. Cyfeirir ym mharagraff 3.27 o NCT 16 fod awdurdodau lleol a chynghorau tref a chymuned dan ddyletswydd yn unol â Deddf Man Ddaliadau a Rhandiroedd 1908 i ddarparu digon o blotiau ar gyfer preswylwyr os credant fod galw am randiroedd garddio. Ymhellach ym mharagraff 3.28 o NCT 16 nodir y gwarchodir y rhandiroedd statudol a ddarperir gan awdurdodau lleol o dan Ddeddf Rhandiroedd 1925 ond ei bod yn bosib na cheir yr un diogelwch yn achos safleoedd rhandir sydd mewn perchnogaeth breifat.

5.3 Yn sgil y ffaith fod y safle yn rhan o lecyn chwarae i'w warchod rhaid yw ystyried y bwriad o ran Polisi CH42 CDUG sydd yn ymwneud â diogelu llecynnau agored o werth adloniadol. Mae'r polisi yma yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n arwain at golli llecynnau agored o werth adloniadol presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig, oni bai y gellir cwrdd â nifer o feini prawf a gynhwysir o fewn y polisi. Pan ganiatawyd cais C12/1372/42/LL ar gyfer 10 o dai roedd safle'r cais presennol i ffurfio 16 rhandir ac felly nid oedd yr oll o'r rhandiroedd a'r llecyn agored o werth adloniadol yn cael ei golli. Ystyriwyd hefyd y byddai hyn yn fodd o wella'r cyfleusterau ar gyfer deiliaid y rhandiroedd gan fod materion fel paratoi'r lleiniau a chael dŵr ar gyfer y safle yn faterion oedd wedi bod yn cael eu trafod rhwng perchennog y tir ar y pryd a Chymdeithas Randiroedd Nefyn. Ystyriwyd felly yn unol gyda maen prawf 3 o bolisi CH42 y byddai datblygu rhan fechan o'r safle yn ffordd orau o sicrhau dyfodol y cyfleuster a'i wella. Ers i gais C12/1372/42/LL gael ei ganiatáu mae cais am randiroedd ar dir neillog yn Nefyn wedi cael ei ganiatáu. Y cais hwnnw oedd C14/0171/42/LL ar gyfer newid defnydd tir i greu 21 o randiroedd a llwybrau mynediad cysylltiedig yn Y Ddol, Nefyn a gafodd ei ganiatáu ar 30 Ebrill 2014. Fel rhan o'r cais presennol ysgrifennodd perchennog y tir at Grŵp Rhandiroedd Nefyn er ceisio cael gwybodaeth am faint o'r 21 rhandir yn Y Ddol sydd wedi eu meddiannu. Hefyd roedd yn holi os oedd y safle hynny yn Y Ddol yn llawn oedd yna restr aros ar gyfer rhandiroedd a hefyd os oedd rhestr faint oedd ar y rhestr aros hynny am randir. Ysgrifennwyd y llythyr hynny ar y 3 Mawrth 2016 ond ni dderbyniwyd ymateb gan ymgeisydd y cais i'r llythyr hwnnw. Mae'r ymgeisydd felly wedi cymryd y ffaith na dderbyniwyd ymateb i'r llythyr hwnnw i olygu fod Grŵp Rhandiroedd Nefyn yn ystyried for darpariaeth ddigonol o randiroedd ar y safle yn Y Ddol. Nid oes unrhyw wybodaeth bellach wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r cais yn cyfiawnhau nad oes angen y cyfleuster yma mwyach ar gyfer trigolion Nefyn. Er nad oes gwybodaeth ysgrifenedig wedi ei dderbyn mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cael ar ddeall ar lafar fod yna restr aros yn parhau ar gyfer rhandiroedd yn Nefyn. Ysgrifennwyd at Gyngor Tref Nefyn i ofyn a ydynt hwy yn ymwybodol fod yr angen am dir mwynderol yn parhau yn Nefyn a hefyd os ydynt yn ymwybodol fod yna ddal angen am randiroedd ac os oes, faint o enwau sydd ar y rhestr aros. Disgwylir eu hymateb wrth baratoi'r rhaglen. Prin iawn yw'r

wybodaeth a'r dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd er cyfiawnhau pam nad oes angen y tir yma bellach fel rhandiroedd neu hyd yn oed ddefnydd arall mwynderol cyffelyb. Yr unig beth sydd wedi cael ei ystyried gan yr ymgeisydd yw diffyg ymateb Grŵp Rhandiroedd Nefyn i'w lythyr. Ni welir fod yr ymgeisydd ei hun wedi ceisio darganfod os oes galw am randiroedd yn uniongyrchol gyda phobl yr ardal e.e. trwy hysbysebu yn uniongyrchol ei hun fod rhandiroedd ar gael. Ni welir ychwaith fod yr ymgeisydd wedi ceisio gweld os gall gynnig darpariaeth amgen ar dir neillog. Ni ystyrir felly fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dangos sut y byddai'r bwriad yn cyd-fynd gyda meini prawf 1 a 2 o Bolisi CH42 ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes galw yn Nefyn am y rhandiroedd a / neu dir mwynderol at ddefnydd cyffelyb. Ystyrir felly nad oes tystiolaeth ddigonol, ddiamheuaeth na thrwyadl wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i gyfiawnhau colli'r llecyn agored yma o werth adloniadol er mwyn adeiladu tai ac felly fod y bwriad yn groes i Bolisi CH42 CDUG a'r NCT perthnasol.

5.4 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu 4 o dai unllawr. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Nefyn ac felly rhaid yw ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai o dan Bolisi CH4 CDUG. Mae'r polisi yma yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfan leol neu bentref yn ddarostyngedig i'r angen i ddarparu cyfran o'r unedau ar bob safle yn rhai fforddiadwy sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol. Nid yw'r bwriad yn cyfeirio at unrhyw fwriad i ganran o'r tai fod yn rhai fforddiadwy. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth fel rhan o'r cais i gyfiawnhau pam na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Byddai'r tai yn rhai dwy ystafell wely gyda'r maint mewnol oddeutu 57 medr sgwâr sydd y tu mewn i uchafswm maint tai fforddiadwy unllawr dwy ystafell wely argymhellir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Er y gallai unedau o'r maint yma fod yn fforddiadwy ynddynt eu hunain yn ddibynnol ar yr amgylchiadau ni chyflwynwyd fel rhan o'r cais unrhyw wybodaeth i brofi hyn. Oni bai fod yna ffactorau yn profi nad yw'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle byddai'n ddisgwyliedig i ganran o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy. Mae'n debygol fel man cychwynnol y byddem yn edrych am i oddeutu 30% o'r unedau fod yn fforddiadwy fel sydd wedi ei sicrhau ar gyfer y safle neillog ble mae 3 allan o'r 10 uned wedi eu clymu trwy gytundeb 106 i fod yn dai fforddiadwy. Yn ei ffurf bresennol felly nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 1 o Bolisi CH4 CDUG gan nad oes cyfran o dai fforddiadwy yn cael ei gynnig yn rhan o'r bwriad ac na chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos pam na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle yn yr achos yma.

5.5 Mae bwriad i gynnwys man chwarae i blant o fewn y safle. Er nad oes manylion os yw'n fwriad gosod unrhyw offer ar y safle ystyrir y byddai'n bosibl amodi cytuno offer o'r math a / neu union osodiad y man chwarae. Byddai'r man chwarae yma yn sicrhau fod yna ddarpariaeth o lecyn agored ar gyfer preswylwyr y tai yma ynghyd a'r deg sydd eisoes wedi derbyn caniatâd. Ystyrir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol o safbwynt Polisi CH43 CDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.6 Bwriad sydd yma i adeiladu 4 tŷ annedd ac yn unol gyda'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg nid oes gofyn cyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol ar gyfer datblygiad sydd yn cynnwys llai na 5 uned breswyl. Sylweddolir fod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer 10 uned breswyl ar y tir cyffiniol ond mi roedd hwnnw yn gais arwahan a ble y bu i Ddatganiad Cymunedol ac Ieithyddol gael ei gyflwyno a'i ystyried ar y cais ar gyfer y 10 tŷ hynny wrth benderfynu'r cais. Ystyriwyd wrth ymdrin gyda'r cais hynny na fyddai yna effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned yn deillio o'r bwriad hynny. Gan fod y 10 tŷ hynny

eisoes wedi cael eu hystyried o ran eu heffaith cymunedol ac ieithyddol ni ystyrir eu bod yn berthnasol wrth ystyried materion ieithyddol a chymunedol yn gysylltiedig gyda'r cais presennol. Ni ystyrir felly fod yna oblygiadau cymunedol ac ieithyddol yn deillio o'r cais presennol a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi A2 CDUG.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae dyluniad y bwriad yn un eithaf syml yn cynnwys rhes o dai unllawr sydd wedi eu gwahanu i ffurfio dau bar o efeilldai. Dyluniad eithaf traddodiadol sydd i'r tai gyda tho brig llechi a waliau allanol gyda chwipiad. O ran eu dyluniad ystyrir y byddai'r bwriad yn gweddu i'r ardal ac na fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y dirwedd neu'r drefwedd o'i gwmpas. Er wedi ei leoli yn agos i ffin yr ardal gadwraeth ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar gymeriad yr ardal gadwraeth. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisïau B4, B22 a B25 CDUG.

5.8 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Fel y nodwyd uchod mae'r bwriad yn ymwneud ag adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu ac o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae tai annedd wedi eu lleoli ar ffin ogleddol, ddeheuol a dwyreiniol y safle. Fodd bynnag, oherwydd lleoliad y tai arfaethedig a'r ffaith nad oes ffenestri yn nhalcenni'r tai arfaethedig a fyddai wedi eu lleoli'r naill ben ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion y tai tua'r gogledd a'r de o'r safle. Mae'r tai tua'r dwyrain o'r safle ar lefel is ac felly yn sgil codi ffens ar ffin y safle a bod y tai yn rhai unllawr ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi colli preifatrwydd neu or-edrych i'r tai tua'r dwyrain. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Byddai mynediad i'r safle trwy'r fynedfa gerbydol newydd sydd wedi ei chaniatáu yn rhan o gais C12/1372/42/LL ac sydd wedi cael ei hadeiladu. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i gael un llecyn parcio i'r blaen o bob tŷ gan greu 4 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt ond yn argymell darparu fwy o barcio fel rhan o'r datblygiad. Dangosir darpariaeth parcio ar raddfa o un llecyn fesul pob uned, fodd bynnag heblaw bod y datblygwr yn gallu arddangos nad oes angen darpariaeth parcio safonol i'r unedau yma argymhellir darparu 2 llecyn i bob bynglo. Mae darparu dau lecyn i bob uned yn debygol o leihau'r angen i barcio ar y ffordd stad a lleihau'r posibilrwydd o barcio o'r stad yn gorlifo i'r briffordd brysur gyfagos. Er nad yw'r cynlluniau yn dangos 2 lecyn parcio i bob uned ystyrir o osodiad y safle y byddai'n bosibl darparu 2 lecyn ar gyfer pob uned ac felly os caniateir y cais byddai'n rhesymol rhoddi amod i ddarparu 2 lecyn parcio ar gyfer pob uned. Yn sgil gwneud hynny, ystyrir fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau CH33 a CH36 CDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y cais yn datgan fod yna gofnodion o ymlusgiaid (neidr ddefaid) ar y safle. Mae'r sylwadau yn cyfeirio at yr

angen i'r ymgeisydd ddarparu arolwg fyddai'n cynnwys cynllun lliniaru ar gyfer ymlusgiaid ac yn awgrymu cynnwys hynny fel amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Ymhellach mae'r Uned Bioamrywiaeth hefyd yn argymell amod o ran yr angen i glirio llystyfiant ac ati ar y safle y tu allan i'r cyfnod nythu. Ystyrir yn sgil rhoddi amodau priodol fel y cyfeirir atynt uchod y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B20 CDUG.

Materion Archeolegol

5.12 Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais ond ni dderbyniwyd ymateb. Fodd bynnag ar gais C12/1372/42/LL ymgymerwyd ag asesiad archeolegol gyda'r canlyniadau yn cael ei gyflwyno ar ffurf adroddiad gan Headland Archaeology. Ni fu i'r asesiad yma ddarganfod tystiolaeth archeolegol ar y safle ac felly roedd yn annhebygol y byddai gweddillion archeolegol ar y safle. Yn sgil hynny annhebygol oedd hefyd y byddai'r bwriad yn cael effaith ar unrhyw olion archeolegol. Nid oedd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn ystyried fod angen unrhyw mwy o ymchwiliadau archeolegol yn gysylltiedig gyda'r bwriad hynny ac nad oedd angen mesurau lliniaru ar y safle. Roedd safle'r cais presennol o fewn y tir a gafodd ei astudio yn rhan o'r adroddiad archeolegol uchod. Ni ystyrir fod oblygiadau archeolegol felly yn deillio o'r cais presennol ac ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B7 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Ni ystyrir fod y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn profi sut y byddai'r bwriad yn cyd-fynd gyda gofynion Polisi CH42 CDUG. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd nid yw swyddogion wedi ei argyhoeddi nad oes galw yn Nefyn am randiroedd a / neu dir mwynderol at ddefnydd cyffelyb. Ystyrir felly nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd/asiant yn ddigonol i gyfiawnhau colli'r llecyn agored yma o werth adloniadol er mwyn adeiladu tai ac felly bod y bwriad yn groes i Bolisi CH42 CDUG.

6.2 Yn ei ffurf bresennol nid yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 1 o Bolisi CH4 CDUG gan nad oes cyfran o dai fforddiadwy yn cael ei gynnig yn rhan o'r bwriad ac na chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos pam na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi o'r wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn rhan o'r cais nad oes galw yn Nefyn am randiroedd a / neu dir mwynderol at ddefnydd cyffelyb ac ystyrir felly nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH42 CDUG sydd yn gofyn am ddiogelu llecynnau agored o werth adloniadol.

2. Nid yw'r bwriad yn cynnig canran o dai fforddiadwy ac ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos pam na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi CH4 CDUG a'r CCA: Tai Fforddiadwy.