Rhif:	**7**
Cais Rhif:	**C17/0656/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03/07/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Nefyn**
Bwriad:	**Adeiladu 5 o dai unllawr gyda un i fod yn dy fforddiadwy**
Lleoliad:	**Maes y Garn, Stryd Fawr, Nefyn, Gwynedd, LL536HD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd dan sylw ar gyfer datblygiad trigiannol o 5 o dai unllawr. Byddai'r tai wedi eu gosod allan mewn dau floc o dai pâr ac un tŷ arwahanu. Byddai'r tai gyda tho llechi a gyda'r waliau allanol i'w gorffen gyda chwipiad. Byddai'r oll o'r tai yn rhai dwy ystafell wely. Bwriedir cael dau le parcio i'r blaen o bob tŷ.

1.2 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.

1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad a Chrynodeb o Dystiolaeth mewn perthynas â Llecyn Agored.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu Nefyn. Mae'r safle wedi ei glustnodi fel llecyn agored / cae chwarae i'w warchod yn CDLL 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.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.

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**
POLISI STRATEGOL PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
ISA 4 - Diogelu llecynnau agored presennol
ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
TRA 2 – Safonau parcio
TRA 4 - Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 - Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PS 17 – Strategaeth aneddleoedd
TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

PS 18 – Tai fforddiadwy
TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (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 9, Tachwedd 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 byngalo 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.

3.5 C16/0375/42/LL - Cais diwygiedig - Adeiladu 4 byngalo dwy ystafell wely a lle chwarae - Gwrthod 20 Mehefin 2016. Cafodd ei wrthod oherwydd y canlynol:-

- nad oedd y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais wedi argyhoeddi'r Cyngor nad oedd galw yn Nefyn am randiroedd a/neu dir mwynderol at ddefnydd cyffelyb;
- dim tai fforddiadwy wedi eu cynnig na thystiolaeth pam na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Dangosir bwriad i ddarparu dau lecyn parcio fesul pob uned, gyda mynedfeydd i rain o fewn y ffordd stad sydd eisoes yn

cael ei hadeiladu.

Argymhellir darparu'r parcio yn unol â'r cynllun, ond nid oes angen cynnwys nodyn parthed trwyddedau gwaith stryd gan nad yw'r stad wedi ei fabwysiadu eto.

Dŵr Cymru: Sylwadau yn argymell amod i gyflwyno manylion draenio ar gyfer y safle.

Yn sgil derbyn y sylwadau yma derbyniwyd cynllun draenio ar gyfer y safle ac ail ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru ond ni dderbyniwyd ymateb pellach.

Uned Bioamrywiaeth: Mae’r safle eisoes wedi ei glirio felly mae unrhyw ymlusgiad oedd yno wedi mynd. Does gen i ddim sylwadau bioamrywiaeth i’w gwneud.

Uned Strategol Tai:

1. Gwybodaeth am angen:
Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

- 13 o ymgeiswyr o’r gofrestr Tai Teg
- 14 o ymgeiswyr o’r gofrestr aros tai cyffredin

2. Gwybodaeth am y math o angen:
Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae’r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) (Tai Teg)

Dewis	2 stafell wely	3 stafell wely	4 stafell wely
1af	0	2	0
2il	1	3	0
3ydd	1	4	0
4ydd	1	1	0

Nifer ystafell wely
(Tîm Opsiynau Tai)

Nifer stafelloedd gwely	**Nifer wedi nodi fel dewis**
2	14
3	2

Mae’r tabl diwethaf o ffynhonnell Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd ac yn cyfeirio yn benodol am rai sy’n edrych am dŷ unllawr.

3. Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Rhannol cyfarch.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Dengys gwybodaeth leol bod tai ar y farchnad agored ar werth rhwng:

- Ar gyfartaledd mae tai pâr yn Nefyn yn gwerthu am oddeutu £222,250 (Zoopla 28/7/17).
- Ar gyfartaledd mae tŷ sengl yn Nefyn yn gwerthu am oddeutu £234,000.
- Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 30 % os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf
- Mae 70.7% o unigolion wedi ei brisio allan o'r farchnad yn yr ardal yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail:-

- Safle Y Ddol yn anaddas ar gyfer rhandiroedd gan ei fod yn dir gwlyb ac oherwydd hyn fod llawer o'r rhandiroedd yn wag.
- Garddwyr yn aros i ddychwelyd i'r rhandiroedd ym Maes y Garn.
- Pobl yn datgan eu bod wedi ysgrifennu at gwmni Knights yn nodi fod ganddynt ddiddordeb yn y tir yn dilyn gweld hysbyseb yn Llanw Llyn.

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

- Y datblygiad yn fuddiol i gymdeithas ac economi leol Nefyn a'r ardal.
- Tacluso'r safle.
- Tai o'r math yma yn fwy fforddiadwy ac yn berffaith ar gyfer pobl ifanc, teuluoedd a phobl hŷn.
- Pobl yn datgan diddordeb mewn prynu un o'r tai.
- Prinder tai unllawr yn Nefyn a'r ardal.
- Safle cyfleus oherwydd ei leoliad canolog.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei ddynodi yn y CDLL fel llecyn agored / cae chwarae i'w warchod. Yn nyddiau CDU Gwynedd roedd y safle dan sylw yn ffurfio rhan o safle mwy oedd wedi ei glustnodi fel llecyn chwarae i'w warchod. Derbyniwyd caniatâd cynllunio i godi 10 o dai (cais C12/1372/42/LL) ar ran o'r safle hynny ac mae'r tir hynny yn y

CDLL wedi ei ddynodi ar gyfer tai. 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 oedd 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 CDUG bryd hynny..

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. Roedd y rhandiroedd oedd wedi eu darparu ar safle'r cais dan sylw yn rhai oedd yn cael eu darparu gan dirfeddiannwr preifat ac felly yn unol gyda'r canllaw ym mharagraff 3.28 o NCT 16 mae'n bosib na fyddai'r un diogelwch ar gyfer safle rhandiroedd sydd mewn perchnogaeth breifat.

5.3 Derbyniwyd gwybodaeth gan yr Uned Polisi ar y Cyd yn nodi fod Papur Testun 14 mewn perthynas â'r gwaith o baratoi'r CDLL ac sydd yn seiliedig ar Asesiad Llecynnau Agored (safonau 'Fields in Trust') fel y nodir yn NCT 16, bod diffyg o ran darpariaeth llecynnau chwarae yn Nefyn. Roedd hyn yn berthnasol ar gyfer pob math o lecynnau agored, gan gynnwys caeau chwarae, llecynnau chwarae plant a llecynnau chwarae gydag offer. Nid yw fodd bynnag yn cynnwys rhandiroedd.

5.4 Yn sgil y ffaith fod y safle yn llecyn agored / cae chwarae i'w warchod rhaid yw ystyried y bwriad o ran Polisi ISA 4 sydd yn ymwneud â diogelu llecynnau agored presennol. Mae'r polisi yma yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n arwain at golli llecynnau agored presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai y gellir cwrdd â'r meini prawf yn y polisi sef:-

- Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;
- Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod;
- Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;
- Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

5.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd dogfen Crynodeb o Dystiolaeth ar Lecyn Agored. Mae'r asiant hefyd fel rhan o'r cais wedi crynhoi'r wybodaeth a gasglwyd fel rhan o'r Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd yn rhan o'r cais. Cafodd y wybodaeth yma eu paratoi gan yr asiant ac mae'n crynhoi'r broses a'r ymdrechion mae'r ymgeisydd wedi ei wneud i ganfod tystiolaeth o'r galw am randiroedd yn Nefyn. Cytunwyd gyda'r drefn a'r dull y dylai'r asiant ei ddilyn i geisio'r wybodaeth ymlaen llaw.

5.6 Caniatawyd cais C14/0171/42/LL ar gyfer newid defnydd tir i greu 21 o randiroedd a llwybrau mynediad cysylltiedig yn Y Ddol, Nefyn ar 30 Ebrill 2014. Er ceisio darganfod y galw am randiroedd yn ardal Nefyn anfonodd yr asiant lythyrau at Gyngor Tref Nefyn, Grŵp Rhandiroedd Nefyn a Rheolwr Datblygol Byw'n Iach Cyngor Gwynedd. Roedd y wybodaeth a geisiwyd yn y llythyrau yn ymgais i geisio gwybodaeth am faint o'r rhandiroedd ar Y Ddol oedd yn bresennol wedi eu meddiannu ac os oedd rhestr aros am randiroedd. Anfonwyd llythyrau at y tri uchod ar ddau achlysur yn ystod Hydref 2016 a derbyniwyd ymateb gan Gyngor Tref Nefyn i'r ail lythyr. Roedd yr ateb dderbyniodd yr asiant gan Gyngor Tref Nefyn yn amlinellu'r hanes i randiroedd Maes y Garn a sut y bu i'r safle yn Y Ddol gael ei ddatblygu, fod problemau draenio ar safle'r Ddol ynghyd a chadarnhau fod 37 enw ar restr aros am randiroedd ond ni dderbyniwyd copi o'r rhestr aros yma.

5.7 Rhoddodd yr asiant hefyd hysbyseb yn Llanw Llyn yn ystod Ebrill 2017. Roedd yr hysbyseb yma yn ceisio darganfod gwybodaeth i weld y lefel o ddiddordeb oedd yna ar gyfer cael rhandiroedd yn Nefyn. Yn y dogfennau Crynodeb o Dystiolaeth ar Lecyn Agored a'r Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais mae'r asiant wedi nodi fod 3 ymateb wedi ei dderbyn yn dangos diddordeb mewn cael rhandir yn Nefyn. Yn ddiweddarach daethpwyd i'r amlwg fod mwy o ymatebion wedi eu derbyn ar ffurf e-byst. Mae'r asiant wedi cyflwyno llythyr yn ymddiheuro am y camgymeriad yma ond nad oeddynt yn ymwybodol fod y rhain wedi eu derbyn yn flaenorol oherwydd amryfusedd yn systemau e-byst cwmni Knights (asiant). Derbyniwyd ar ffurf llythyr felly ychwanegiad i'r wybodaeth o ymateb i hysbyseb Llanw Llyn. Yn ychwanegol i'r llythyrau derbyniwyd 6 ymateb drwy e-bost yn datgan diddordeb mewn cael rhandir. Ers i'r amryfusedd am y nifer o ymatebion dderbyniodd yr asiant ddod i law derbyniodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol 12 ymateb gan bobl oedd un ai yn nodi eu bod wedi ysgrifennu at Knights yn datgan diddordeb mewn cael rhandir a / neu yn rai oedd nawr yn nodi fod ganddynt ddiddordeb mewn derbyn rhandir. Anfonwyd manylion y rhain i'r asiant. Derbyniwyd ymateb yn ôl gan yr asiant yn cadarnhau eu bod hwy erbyn hyn wedi derbyn 10 ymateb sef 3 llythyr a 5 e-bost yn Ebrill 2017 cyn cyflwyno'r cais cynllunio ac yna un e-bost ac un llythyr pellach ers diwedd Awst. Hefyd cafwyd cadarnhad fod 8 o'r rhai oedd wedi datgan diddordeb wedi ysgrifennu at Knights a'r Cyngor, 2 wedi ymateb i Knights yn unig ac yna 4 wedi ymateb i'r Cyngor yn unig. Mae felly cyfanswm o 14 wedi datgan diddordeb mewn rhandir.

5.8 Ym Medi 2016 gwnaeth yr ymgeisydd arolwg o'r rhandiroedd yn Y Ddol er asesu faint o'r 21 oedd mewn defnydd. O'r wybodaeth a gyflwynwyd dim ond 10 allan o'r 21 rhandir gyda chaniatâd cynllunio oedd yn cael eu defnyddio. Cyflwynwyd lluniau hefyd i ddangos y defnydd.

5.9 Gan fod yr ymgeisydd wedi cael ar ddeall drwy lythyr Cyngor Tref Nefyn fod problemau draenio ar safle rhandiroedd Y Ddol bu iddo geisio mynediad i safle'r Ddol i asesu'r anghenion draenio ac i weld os oedd modd eu datrys. Ceisiodd gysylltu gyda'r Cyngor Tref drwy lythyr ar ddau achlysur a derbyniodd ateb yn datgan fod y tir ar les dros dro gan fod aelodau Gerddi Pawb wedi nodi ar sawl

achlysur eu dyhead i ddychwelyd i Maes y Garn mor fuan â phosibl. Hefyd yn y llythyr nodwyd er bod peth gwaith adfer wedi ei wneud i wella draenio nad oedd y tir wedi gwella ac felly nad oeddynt yn gweld budd o anfon peiriannydd i'r safle. Cafodd cais yr ymgeisydd i ymweld gyda safle'r Ddol i geisio gweld os gallai gynorthwyo gyda gwella'r draeniau felly ei droi lawr gan Gyngor Tref Nefyn. Mae'r ymgeisydd fodd bynnag wedi datgan fel rhan o'r cais ei fod yn parhau i fod yn barod i ymchwilio i'r draenio ar safle'r Ddol petai'r cyfle yn codi. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi datgan fel rhan o'r cais ei fod yn fodlon rhoddi cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau llecyn agored drwy gytundeb 106 fel rhan o'r caniatâd cynllunio petai'r cais yn cael ei ganiatáu.

5.10 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. 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. O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gwelir fod yr ymgeisydd wedi gwneud ymdrechion i weld beth yw'r anghenion am randiroedd yn Nefyn a hefyd y defnydd a wneir o'r rhandiroedd presennol. Mae hefyd wedi ceisio mynediad i'r rhandiroedd presennol i asesu draeniad y tir i weld os gall gynorthwyo i wella'r rhandiroedd presennol yma yn Y Ddol. Gellir gweld fod y sefyllfa o ran rhandiroedd yn Nefyn wedi newid ers i'r cais am y 10 tŷ gael ei ganiatáu gyda chaniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer 21 o randiroedd ar safle'r Ddol. Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd nad yw'r rhandiroedd yma wedi eu llenwi ac er bod o bosibl resymau dros hyn mae potensial yma ar gyfer 21 o randiroedd. Deallir fod y tir yma ar les i Gyngor Tref Nefyn gan Gyngor Gwynedd am 15 mlynedd o Hydref 2014. O ystyried fod y rhandiroedd yn Y Ddol ddim yn llawn ac mai ond 14 o enwau sydd wedi mynegi diddordeb mewn cael rhandir ystyrir y byddai'n bosibl cyflawni'r galw ar safle'r Ddol. Er bod Cyngor Tref Nefyn wedi cyfeirio yn eu llythyr fod 37 o enwau ar restr aros nid yw'r rhestr yma wedi cael ei chyflwyno fel tystiolaeth groes i'r hyn sy'n cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos fod ymdrechion hefyd wedi eu gwneud i geisio mynediad i safle'r Ddol er ceisio gweld os oedd modd datrys y problemau draenio y deallir sydd ar y tir ond nid yw mynediad wedi cael ei gytuno gyda Chyngor Tref Nefyn. Gwelir hefyd o gynnwys NCT 16 na ellir cael yr un math o warchodaeth i randiroedd mewn perchnogaeth breifat ac a fyddai ar gyfer rhai sy'n cael ei redeg gan awdurdodau lleol. Ystyrir fod ymdrech deg wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i geisio gwybodaeth am yr anghenion o safbwynt darpariaeth rhandiroedd yn Nefyn a hefyd i geisio cyfrannu tuag at wella'r cyfleusterau ar safle'r Ddol. Ar sail y wybodaeth sydd i law felly ystyrir fod darpariaeth ddigonol o randiroedd ar gael yn y gymuned ac felly fod angen hirdymor y cyfleuster wedi darfod. Ystyrir fod safle'r Ddol yr un mor hygyrch ar gyfer y gymuned leol ag oedd safle Maes y Garn. Byddai'n bosibl hefyd petai mynediad yn cael ei roi er asesu'r tir y gallai'r draeniad tir ar safle Y Ddol gael ei wella ac mae'r ymgeisydd yn parhau i fod yn fodlon edrych ar hyn. Fel arall mae'r ymgeisydd yn fodlon rhoddi cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau llecyn agored / cae chwarae yn y gymuned. Ystyrir felly ar sail y wybodaeth i law fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi ISA 4 CDLL.

5.11 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu 5 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 TAI 2 CDLL. Mae'r polisi yma yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfannau gwasanaeth lleol. Mae hyn yn cynnwys tai ar safleoedd wedi eu dynodi a hefyd rhai ddaw ar hap fel yn achos y cais presennol. Mae'r polisi yn adnabod darpariaeth ddangosol o 37 o unedau preswyl ar safleoedd ar hap yn Nefyn yn ystod oes y cynllun. Mae atodiad 5 CDLL yn nodi lefel cyflenwad dangosol ar gyfer safleoedd hap o 15 uned ar gyfer Nefyn yn dilyn ystyried unedau sydd wedi eu cwblhau ers dyddiad sail y Cynllun, ymrwymiadau tai a hefyd y dynodiad tai). Byddai'r 5 uned yma felly yn cyfrannu yn bositif tuag at y ddarpariaeth dai ar hap o fewn Nefyn. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 2 CDLL. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd wedi datgan y byddai'n fodlon arwyddo cytundeb 106 yn clymu un o'r tai fel uned fforddiadwy. Byddai hyn yn gyfwerth ac 20% o'r tai ac sydd yn fwy na'r gofyn ar gyfer Nefyn fel a nodir ym Mholisi TAI 15. Y gofyn ar gyfer Nefyn fyddai 10% o ran Polisi TAI 15. Ystyrir yn sgil arwyddo cytundeb 106 tai fforddiadwy yn clymu un o'r unedau ar gyfer angen fforddiadwy y byddai'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 15. Bydda 4 o'r unedau gydag arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 56 medr sgwâr. Byddai hyn y tu mewn i'r uchafswm maint tai fforddiadwy unllawr dwy ystafell wely argymhellir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sef 80 medr sgwâr.

5.12 Cais yw hwn ar gyfer codi 5 o dai. Fodd bynnag byddai'r pum uned yma yn ffurfio estyniad i'r safle cyfochrog sydd gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer 10 tŷ ac sydd yng nghanol cael eu hadeiladu. Ni chynhwyswyd llecyn agored yn rhan o'r datblygiad gwreiddiol. Mae Polisi ISA 5 CDLL yn gofyn am i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig roi darpariaeth addas o fannau agored. Mewn amgylchiadau ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o'r datblygiad tai newydd gellir darparu darpariaeth addas oddi ar y safle neu wneud cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau mewn mannau agored presennol. Nid yw'r cynllun yn dangos llecyn agored o fewn y safle ond mae'r ymgeisydd fel sydd wedi ei nodi eisoes yn cynnig gwneud cyfraniad tuag at lecynnau agored / llefydd chwarae er eu gwella. Fel rhan o'r cais edrychodd yr ymgeisydd i mewn i fannau agored / llefydd chwarae yn yr ardal a gellir gweld fod yna gyfleusterau o fewn rhyw 300 medr (pellter cerdded) i'r safle yn Y Ddol. Fel y crybwyllwyd uchod mae'r rhandiroedd presennol ar y safle yma ond mae hefyd lecyn chwarae i blant gydag offer yno hefyd. Ystyrir fod y cyfleuster yma o fewn pellter rhesymol i'r safle. O dan yr amgylchiadau ystyrir y byddai'n rhesymol derbyn cyfraniad ariannol i wella cyfleusterau llecyn agored / cae chwarae o fewn y gymuned. Bydd yr union gyfraniad yn cael ei bennu yn dilyn trafodaethau a gwybodaeth a dderbynnir am welliannau addas fwriedir a fyddai'n gymesur ac yn gyson gyda chost a graddfa'r ddarpariaeth a fyddai ei angen fel rhan o'r cynnig. O wneud hyn ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi ISA 5 CDLL.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.13 Bwriad sydd yma i adeiladu 5 tŷ annedd a chyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn rhan o'r cais. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Polisi ar y Cyd ar y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yma ac ar y cyfan ystyrir nad yw graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Nefyn a nodir fod y bwriad yn cynnig 5 tŷ gydag 1 o'r rhain yn fforddiadwy sef 20% o'r unedau a hyn yn cydymffurfio â pholisïau TAI 2 a TAI 15 CDLL. Yn ôl cyfrifiad 2011 mae 76.1% o boblogaeth ward Nefyn yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Mae'n debygol y bydd yr unedau sy'n cael eu cynnig yn ddeniadol iawn i drigolion yn enwedig i bobl hŷn a theuluoedd yn yr ardal. Bydd y datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o

fewn y farchnad dai lleol a thrwy hynny helpu i gadw’r boblogaeth yn y gymuned. Mae fforddiadwyedd tai yn ward Nefyn yn uwch na’r ffigwr sirol sy’n golygu fod tai yn gyffredinol yn llai fforddiadwy yma. Yn 2014 roedd 74.7% o aelwydydd wedi eu prisio allan o’r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59.7% yng Ngwynedd gyfan. Pris canolrif eiddo yn y ward oedd £171,250 o gymharu â £136,375 yng Ngwynedd. Oherwydd maint yr unedau a gynigir, mae’n debyg bydd yr unedau a gynigir yn fwy fforddiadwy na chyfartaledd y stoc dai presennol a bydd hyn yn ei dro yn helpu diwallu anghenion lleol am dai mwy fforddiadwy. O ystyried maint a lleoliad y tai a gynigir, ni ddisgwylir i’w prisiau godi allan o afael trigolion lleol. Mae’r datblygiad felly’n debygol o gadw’r boblogaeth leol yn y gymuned a all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg. Mae’n debyg y bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd bach gyda phlant a phobl hŷn. Byddai nifer y disgyblion yn yr ysgol yn parhau i fod yn is na’u capasiti. Cytunir gyda chasgliadau’r ymgeisydd o ran sut all adeiladu’r tai gael effaith bositif ar drigolion lleol. Awgrymir fod yr ymgeisydd yn trafod gyda HunanIaith sut ellir codi ymwybyddiaeth am gyfleoedd yn yr ardal leol i oedolion ddysgu Cymraeg os nad oes gan yr ymgeisydd becynnau am yr ardal leol i’w rhoi i denantiaid newydd. Ni ystyrir felly fod yna oblygiadau cymunedol ac ieithyddol yn deillio o’r cais presennol a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 1 CDLL.

Mwynderau gweledol

5.14 Mae dyluniad y bwriad yn un eithaf syml yn cynnwys rhes o dai unllawr sydd wedi eu gwahanu fyny i ffurfio dau bar o efeilldai ac un uned arwahan. 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 PCYFF 3 ac AT 1 CDLL.

5.15 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae’r bwriad ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu ac yng nghanol adeiladau eraill. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai’n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 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 PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 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 dau lecyn parcio i’r blaen o bob tŷ gan greu 10 llecyn parcio ar gyfer y datblygiad. Derbyniwyd sylwadau’r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid

oedd gwrthwynebiad ganddynt. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y cais yn datgan fod y safle eisoes wedi ei glirio ac felly fod unrhyw ymlusgiad oedd yno wedi mynd. Nid oedd ganddynt felly unrhyw sylwadau bioamrywiaeth i'w wneud am y cais. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ddigonol brofi sut y byddai'r bwriad yn cyd-fynd gyda gofynion Polisi ISA 4. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly wedi ei argyhoeddi nad oes galw yn Nefyn am randiroedd a / neu dir mwynderol at ddefnydd cyffelyb. Ystyrir felly fod y dystiolaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i gyfiawnhau colli'r llecyn agored yma. Bydd disgwyl y byddai cyfraniad ariannol yn cael ei wneud gan yr ymgeisydd fel rhan o gytundeb 106 i wella cyfleusterau llecyn agored / chwarae yn y gymuned.

6.2 Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau tai'r cyngor ac mae'r ddarpariaeth o un tŷ fforddiadwy yn ddigonol o ran cydymffurfio gyda gofynion tai fforddiadwy geir ym Mholisi TAI 15. Bydd gofyn i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb 106 yn clymu un o'r unedau felly fel tŷ fforddiadwy.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 ar gyfer clymu un o'r tai fel tŷ fforddiadwy ac i gytuno ar ddull priodol i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau llecyn agored / chwarae yn y gymuned, ac hefyd i amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda'r cynlluniau.
3. Cytuno llechi to.
4. Cytuno wyneb allanol.
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil ar gyfer y tŷ fforddiadwy.
6. Amod Dwr Cymru
7. Llefydd parcio i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.