Rhif: 1

Cais Rhif:	**C16/1021/08/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**23/08/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Penrhyndeudraeth**
Ward:	**Penrhyndeudraeth**
Bwriad:	**Cais diwygiedig i C16/0314/08/LL ar gyfer codi 9 tŷ sy'n cynnwys 3 tŷ farchnad agored a 6 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith draenio, gwaith tir a chreu mynedfeydd**
Lleoliad:	**Meusydd Llydain, Bryniau Hendre, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6BA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB 106**

1. Disgrifiad:

1.1 Atgoffir aelodau fod y cais hwn wedi ei ohirio ym mhwyllgor cynllunio dyddiedig 28ain o Dachwedd er mwyn cynnal ymweliad safle a derbyn gwybodaeth bellach parthed trefniadau gosod tai Cartrefi Cymunedol Gwynedd a'r angen presennol am dai o'r fath yn yr ardal. Trafodir y materion hyn ymhellach yn yr adroddiad o dan y pennawd 'Materion Tai Fforddiadwy'.

1.2 Mae'r cais hwn yn gais llawn sydd yn gais diwygiedig i gais blaenorol a dynnwyd yn ôl cyn ei benderfynu yn ffurfiol, ar gyfer codi 9 tŷ newydd sydd yn cynnwys 3 tŷ marchnad agored a 6 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith draenio, gwaith tirlunio a chreu mynedfeydd.

1.3 Mae'r cais yma wedi ei ddiwygio o'r cais blaenorol (C16/0314/08/LL) yn bennaf trwy leihau nifer y tai arfaethedig o 14 i 9, ond fe welir newidiadau hefyd o ran ffurf a gosodiad y stad arfaethedig. Mae'r gosodiad yn newid o 6 tŷ farchnad agored i 3 ac o 8 tŷ fforddiadwy i 6. Mae'r 6 tŷ fforddiadwy ar dir sydd y tu allan ond yn ymylu a'r ffin datblygu tra bod y 3 tŷ marchnad agored yn bennaf o fewn y ffin (mae'r ffin datblygu yn rhedeg trwy un tŷ marchnad agored sydd yn golygu fod oddeutu traean o arwynebedd llawr y tŷ tu allan i'r ffin).

1.4 Fel y nodir uchod, mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn ffin datblygu Penrhyndeudraeth sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Leol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae'r safle yn cynnwys rhan sydd wedi ei ddatblygu eisoes gyda nifer o adeiladau segur a mynedfa gerbydol yno tra bod gweddill y safle yn dir pori agored. Mae coed aeddfed ar hyd ffin ogleddol y safle gyda thai preswyl tu hwnt, mae tir amaethyddol agored tu hwnt i ffin orllewinol y safle tra bod ffordd ddi-ddosbarth yn rhedeg ar hyd y ffin ddeheuol gyda thai preswyl o amrywiol faint a ffurf yn ymylu gyda'r ffordd ymhellach i'r de.

1.5 Mae defnydd hanesyddol i ran ddwyreiniol y safle fel gwaith argraffu sydd yn cynnwys nifer o amrywiol adeiladau. Mae'r defnydd yma wedi dod i ben bellach a'r adeiladau yn ymddangos yn segur. Credir fod y rhan yma o'r safle yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly yn dir sydd yn ôl y diffiniad, yn dir llwyd.

1.6 Mae'r bwriad bellach yn cynnig datblygiad o:

- 3 tŷ deulawr 4 llofft marchnad agored ar ben eu hunain
- Teras o 3 tŷ deulawr 2 lofft
- Tŷ ar ben ei hun a thai pâr deulawr 3 llofft

1.7 Mae'r cais presennol yma wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ail gynllunio trefniant mynedfeydd i'r 3 tŷ marchnad agored yn ogystal â diweddaru rhai adroddiadau. Fe wnaed y diwygiadau i'r mynedfeydd o ganlyniad i drafodaethau gyda'r Uned Drafnidiaeth a awgrymodd y dylid creu mwy o le parcio a throi o fewn safleoedd y tai. Dangosir y byddai peth gwaith lledu yn cael ei gynnal ar hyd y ffordd ddi-ddosbarth gyfagos er mwyn hwyluso symudiadau cerbydol ar hyd y ffordd yma tra bydd palmant newydd yn cael ei ddarparu ar hyd blaen y tai marchnad agored. Ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn derbyn y cynlluniau a'r wybodaeth diwygiedig yma.

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 cynaliadwy', 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:

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

POLISI 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.

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

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

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - 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.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU - Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

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

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI 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 elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL - Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

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

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

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL - Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

POLISI 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.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig y Cyngor yn ystyriaeth cynllunio materol, yn yr achos yma, credir fod y canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Ymrwymiadau Cynllunio
- Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o werth Adloniannol
- Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 8 2016
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai
NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT 12:Dylunio
NCT 18:Trafnidiaeth
NCT 20:Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0314/08/LL - cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 14 tŷ gyda 8 i fod yn fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol gan gynnwys gwaith draenio a chreu ffyrdd stad gysylltiol - tynnwyd y cais yn ôl cyn iddo gael ei benderfynu yn ffurfiol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Mae'r safle yma ar dir sydd tu allan i'r ffin datblygu ac nid oes rheswm eithriadol ar ei gyfer, mae dwysedd datblygiadau yn yr ardal yn uchel o safbwynt gôr ddatblygu, mae'r datganiadau a gyflwynwyd yn gamarweiniol/gwan, mae'r asesiad ieithyddol yn frith o eiriau sydd yn golygu diffyg pendantrwydd.
Uned Drafnidiaeth:	Amlygwyd pryder yn wreiddiol am drefniant y mynedfeydd i'r tai marchnad agored a rhai materion parthed y ffordd stad. O ganlyniad, diwygiwyd y cais trwy newid y trefniant yma gan olygu fod palmant yn cael ei ddarparu ar hyd y blaen. O ganlyniad nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais ag awgrymir cynnwys amodau safonol parthed y datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Arolwg ystlumod yn cadarnhau nad oedd presenoldeb ystlumod ar y safle, er hynny, argymhellir cynnal unrhyw ddatblygiad yn gwbl unol a'r mesurau lliniaru i osgoi unrhyw effaith niweidiol ar rywogaethau wedi eu gwarchod.
Dŵr Cymru:	Awgrymir cynnwys amodau safonol i gytuno ar drefniant draenio'r safle. Yn ogystal, rhoddir cyngor safonol parthed materion megis cyflenwad dwr a chysylltu gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth/Coed:	Mae'r adroddiad coed a gyflwynwyd yn dderbyniol a chytunir gyda'r asesiad a wnaed. Mae'r arolwg ystlumod hefyd yn dderbyniol ag awgrymir dilyn yr argymhellion fel y nodir. Mae'r arolwg ymlusgiaid yn awgrymu dylid neilltuo un rhan o'r safle fel safle i'w warchod ar gyfer ymlusgiaid yn ystod cyfnod adeiladu. Nodir y byddai angen cynllun/manylion llawn i sicrhau hyn.
Gwasanaeth Archeolegol:	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai:	Mae'r wybodaeth a gynhwysir yn y cais yn gyson gyda'r wybodaeth am angen lleol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad
- Gwybodaeth anghywir/camarweiniol o fewn datganiadau a chynlluniau
- Effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol/cynnydd annerbyniol mewn lefelau traffig/ffordd rhy gul
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol
- Pryderon draenio
- Safleoedd datblygu ar gael tu mewn i'r ffin datblygu
- Tai ar gael yn lleol ar gyfer rhent/pris fforddiadwy
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol ag effaith ar adeiladwaith yn ystod cyfnod adeiladu
- Arolygon bywyd gwyllt annigonol
- Gwerth bioamrywiaeth i'r tiroedd
- Tir wedi ei lygru
- Effaith niweidiol ar goed
- Colli preifatrwydd
- Cais cyn amserol o ystyried agosrwydd mabwysiadu'r Cynllun Lleol
- Dyluniad y tai ddim yn gweddu
- Ni fyddai'r tai marchnad agored ar gael i drigolion lleol
- Ymgynghoriad annigonol

- Effaith niweidiol ar gerddwyr/beicwyr
- Ffordd gyfagos yn rhan o Lon Las Cymru

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

- Diffygion presennol o fewn stad gyfagos

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Rhaid asesu unrhyw ddatblygiad preswyl fel yma ar sail polisïau mabwysiedig lleol a chenedlaethol yn ogystal â chanllawiau mabwysiedig megis y CCA fel y nodir uchod. Rhoddir hefyd ystyriaeth lawn i faterion cynllunio perthnasol eraill gan gynnwys ymatebion i'r ymgynghoriad statudol a chyhoeddus.

5.2 Mewn egwyddor, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi ceisiadau i ddefnyddio safleoedd o fewn y ffin datblygu a safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (Tir Llwyd) ac felly o safbwynt y tir a ddefnyddiwyd yn y gorffennol ar gyfer y busnes argraffu ac sydd o fewn y ffin datblygu (ble lleolir y 3 tŷ marchnad agored) credir fod yr elfen yma yn unol â pholisïau C1 a C3.

5.3 Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu, ac felly credir fod yr egwyddor o godi'r 3 tŷ marchnad agored yn dderbyniol.

5.4 Yn yr un modd, mae polisi CH7 yn caniatáu codi tai fforddiadwy ar diroedd sydd yn ymylu yn union a'r ffin datblygu os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle.

Mwynderau gweledol

5.5 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn yn dangos bwriad i godi tai deulawr ar ffurf tai ar wahân, tai par a theras. Fe welir o fewn yr ardal gyfagos, amrywiaeth eang o ran ffurf a dyluniad tai presennol, ac yn amlwg hefyd y math o dai a welir. Yn gyfagos i safle'r datblygiad arfaethedig fe welir tai deulawr ar wahân, tai par a therasau. Er na chredir fod patrwm unffurf i ddatblygiadau presennol o fewn yr ardal gyfagos, maent iddynt oll nodweddion cyffredin megis toeau llechi a gorffeniadau allanol megis rendr a/neu rendr gyda defnydd o garreg naturiol hefyd yn amlwg ar rai safleoedd.

5.6 Mae'r cais hwn yn dangos bwriad i godi adeiladau sydd yn cynnwys nodweddion ac o ffurf sydd yn cyfleu edrychiadau cyffredinol a welir o fewn yr ardal gyfagos megis toeau llechi, carreg naturiol a rendr. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisïau B22 a B25.

5.7 Nid yw'r manylion a gyflwynwyd yn cynnwys unrhyw wybodaeth ynglŷn â thirlunio bwriedig ar gyfer y safle. Credir fod elfen o dirlunio yn bwysig ar gyfer safle a datblygiad o'r math yma er mwyn sicrhau fod edrychiadau i mewn ac allan o'r safle yn cynnwys elfennau naturiol yn ogystal â ffurf adeiledig ffurfiol. Fel sydd yn arferol,

awgrymir cynnwys amod safonol er mwyn cytuno ar fanylion tirlunio ar gyfer y safle, trwy hynny credir fod gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae'n rhaid ystyried yr hyn a fwriedir o ran ei ddefnydd yn ogystal â ffurf y datblygiad yn nhermau ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal.

5.9 Mae cryn wahaniaeth o ran yr hyn a fwriedir a'r hyn a ymgeisiwyd amdano gyda'r cais blaenorol (er na benderfynwyd y cais hwn yn ffurfiol) trwy leihau nifer y tai o 14 i 9.

5.10 Mae lleoliad y tai marchnad agored a'r teras fforddiadwy wedi eu gosod o fewn y safle yn fwriadol er mwyn cyfleu patrymau cyffredinol presennol trwy fod yn gyfochrog a'r ffordd gyfagos.

5.11 Derbynnir fod ymgais wedi bod i ddylunio'r datblygiad fel y byddai yn gweddu o fewn yr ardal gymaint ag sydd yn rhesymol bosib. Gan mai patrwm amrywiol sydd i ffurf a dyluniad tai presennol, ni ellir dilyn patrwm unffurf ond fe ellir cyfleu edrychiadau a nodweddion cyffredinol er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad yn integreiddio i batrwm a chymeriad yr ardal leol a thrwy hynny yn darparu datblygiad o ansawdd fyddai'r dderbyniol o safbwynt ei effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal. Trwy wneud hynny, credir y bydd gofynion perthnasol polisi B23 yn cael ei fodloni.

5.12 Mae'r tai ar hyd blaen y safle wedi eu gosod yn ôl o'r ffordd gyfagos, golygai hyn yn ogystal â lled y ffordd ei hun, fod pellter rhesymol rhwng blaen y tai arfaethedig a thai presennol sydd gyferbyn a'r safle. Oherwydd hynny, ni chredir y byddai gosodiad y tai yn arwain at or-edrych gormodol nac annerbyniol. Oherwydd ffurf agored bresennol y tir sydd i'w ddatblygu ar gyfer yr elfen fforddiadwy, yn amlwg mi fyddai codi strwythurau ffurfiol fel y bwriedir yn amharu ar edrychiadau agored presennol. Er hynny, ni chredir y byddai yn arwain at amharu sylweddol yn nhermau effaith ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi B23.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae nifer o wrthwynebiadau a dderbyniwyd ynglŷn â'r cais yma yn cyfeirio at bryderon yn ymwneud a'r ffordd gyfagos ag effaith y datblygiad ar ddiogelwch y ffordd a symudiadau ar ei hyd. Cydnabyddir fod y ffordd yn gul mewn mannau ond mae'n rhaid cofio fod rhan o'r safle yma wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel gwaith argraffu masnachol ac felly er y segurdod presennol, mae'r ffordd wedi gweld symudiadau o ganlyniad i weithwyr, cwsmeriaid a danfoniadau yn ymweld â'r rhan yma o'r safle.

5.14 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi ystyried y bwriad gan awgrymu newidiadau i osodiad mynedfeydd y tai marchnad agored, yn ogystal, nodwyd y byddai angen lleihau'r palmant o amgylch man troi mewnol y stad gan ail-leoli'r man troi mor dyn a phosibl at y tai. Gofynnwyd am y newidiadau i osodiad y palmant a'r man troi er mwyn sicrhau y byddai yn cyrraedd gofynion mabwysiadu'r Cyngor.

5.15 Diwygiwyd y cais o ganlyniad i'r sylwadau hyn gan ddarparu trefn newydd i fynedfeydd y tai marchnad agored gan gynnwys darparu troedffordd newydd ar hyd

blaen y safle a threfniant mewnol y stad. O ganlyniad, gwelir fod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r hyn a gynigir.

5.16 Mae'r safle yn gymharol wastad sydd yn golygu na fyddai rhwystrau amlwg o ran hygyrchedd a mynediad. Credir fod y bwriad bellach yn dderbyniol o safbwynt materion trafnidiaeth, cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu gan drigolion presennol ynglŷn ag effaith y bwriad ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ond fe welir nad yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau CH30, CH33 a CH36.

Materion bioamrywiaeth/Coed

5.17 Cyflwynwyd dau adroddiad, un yn arolwg ymlusgiaid a'r llall yn arolwg ystlumod. Mae'r adroddiad ystlumod yn cadarnhau na ddarganfuwyd ystlumod yn ystod yr arolygon ag ar sail hynny, nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad o safbwynt yr agwedd yma. Maent yn awgrymu cynnwys amod i sicrhau fod y safle yn cael ei archwilio ymhellach gan arbenigwyr ystlumod cyn cychwyn gwaith dymchwel.

5.18 Canfuwyd nadroedd defaid ar ran o'r safle wrth gynnal yr arolwg ymlusgiad. Nifer isel a welwyd, er hynny, awgrymir fod rhan o dir o fewn ardal gogledd dwyreiniol y safle yn cael ei warchod ar gyfer ymlusgiaid a bod goruchwylio yn cael ei gynnal yn ystod cyfnod clirio'r safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno gydag argymhellion yr adroddiad.

5.19 Cyflwynwyd adroddiad coed gyda'r cais gan fod nifer o goed aeddfed wedi eu lleoli yn agos ac ar hyd rhan o ffin ogleddol y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r adroddiad ac yn cyd-fynd gyda chynnwys yr asesiad a'r mesurau sydd yn cael eu cynnig i liniaru'r effaith ar y coed. Er hynny, mae rhan o'r datblygiad o fewn ardal ble mae rhywfaint o risg y bydd gwreiddiau coed yn cael eu heffeithio. Credir felly fod angen cynnwys amod i sicrhau fod arbenigwyr coed yn bresennol yn ystod gwaith datblygu cychwynnol y safle er mwyn delio gydag unrhyw ddifrod yn unol â'r argymhellion o fewn yr adroddiad coed fel y cyflwynwyd. Nid yw'r coed yma wedi eu gwarchod ac felly ni ystyrir y bwriad o safbwynt cydymffurfiaeth gyda pholisi B19 sydd yn ymwneud a choed wedi eu gwarchod. Er hynny, maent yn gyfraniad pwysig i'r ardal leol o safbwynt mwynderau ond o ystyried y bwriad i warchod y coed yn ystod cyfnod datblygu, ni chredir y byddai'n groes i ofynion perthnasol polisi mwynderau B23.

5.20 O safbwynt materion bioamrywiaeth, ac fel a nodir uchod mae'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion bioamrywiaeth a rhywogaethau wedi eu gwarchod sydd o ganlyniad yn cydymffurfio gyda polisi B20.

Materion tai fforddiadwy

5.21 Yn unol â gofynion polisi CH4, rhaid ystyried os dylai cyfran o'r tai marchnad agored a'u cynigir fod yn fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol cyffredinol. Yn yr achos yma, mae'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn dangos fod darpariaeth fforddiadwy yn cael ei gynnig fel rhan o'r cynnig sef 6 uned o'r 9 ty a gynigir. Ar sail yr ystyriaeth yma, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi CH4.

5.22 O safbwynt y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu, rhaid ystyried yn gyntaf os fyddai'r safle yn dderbyniol o safbwynt ffurfio estyniad rhesymegol i ffin a phatrwm datblygu'r Ganolfan Leol. Yn yr achos yma, mae'r ardal gyfagos yn

cynnwys tai preswyl presennol ar hyd yr ochr arall i'r ffordd sydd yn ymylu a'r safle yma, er mai tir agored amaethyddol presennol yw'r safle, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn ymwthio yn gyfan gwbl i dir cefn gwlad cwbl agored oherwydd presenoldeb datblygiadau preswyl presennol. Oherwydd hynny, ni chredir y byddai yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad na chreu patrwm datblygu tameidiog.

5.23 Yna, rhaid sefydlu os oes gwir angen yn bodoli am yr unedau fforddiadwy a'u cynigir. Mae'n bwysig felly ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai mewn perthynas â'r cais hwn. Nodir bod datganiad tai fforddiadwy wedi ei gyflwyno gan Gymdeithas Tai Cartrefi Cymunedol Gwynedd sy'n nodi'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Yn yr ymateb a dderbyniwyd gan Uned Strategol Tai y Cyngor, mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn gyson gyda gwybodaeth i law am yr angen yn yr ardal am unedau fforddiadwy ac felly ystyrir fod angen amdanynt yn bodoli.

5.24 O safbwynt trefniant gosod tai CCG, gofynwyd am gadarnhad o'r trefniadau hyn yn dilyn gohirio penderfynu'r cais yn y pwyllgor olaf; derbynwiwyd yr ymateb canlynol gan CCG:

"Bydd tenantiaeth newydd ar gyfer y tai fforddiadwy newydd yn Meysydd Llydan yn cael ei osod yn unol â pholisi gosod tai cyffredin Cyngor Gwynedd. Dyma yw'r polisi mae Cymdeithasau Tai yng Ngwynedd yn ei ddilyn ar gyfer tenantiaethau newydd. Sylwer bod pwyntiau ychwanegol ar gael ar gyfer cysylltiad gyda'r Cyngor Cymuned - hynny yw, ymgeiswyr sydd yn byw ym Mhenrhyndeudraeth. Bydd CCG hefyd yn hyrwyddo'r cynllun fel mae'r gwaith adeiladu yn symud yn ei flaen trwy ddiwrnodiau agored i'r cyhoedd i sicrhau fod pobl leol yn cofrestru ar gyfer y tai newydd".

Credir fod yr uchod yn cadarnhau trefniadau gosod cyfredol y cwmni.

O ran y galw presennol yn lleol am dai o'r fath, cadarnhawyd y mater yma fel rhan o Ddatganiad Tai Fforddiadwy a gyflwynwyd gyda'r cais yn wreiddiol. Er cadarnhad nodir canfyddiadau'r datganiad:

- Mae gan Cyngor Cymuned Penrhyndeudraeth gyflenwad o 57 ty 2 a 3 ystafell wely ar rent cymdeithasol yn y gymdogaeth.
- Mae'r galw tai presennol (Awst 2016) am dai rent cymdeithasol o fewn ardal Cyngor Cymuned Penrhyndeudraeth yn 55 mewn nifer ar gyfer tai 2 a 3 ystafell wely. Mae 16 ymgeisydd wedi cael eu hasesu gyda chysylltiad lleol dros 5 mlynedd ag ardal y cyngor cymuned.
- Mae cronfa ddata Tai Teg mewn perthynas â pherchnogaeth tai fforddiadwy yn nodi fod 22 cais wedi cofrestru gyda chysylltiad lleol dros 10 mlynedd ar gyfer tai 2 a 3 ystafell wely yn ardal y cyngor cymuned.
- Mae'r datblygiad arfaethedig yn Meysydd Llydan, Penrhyndeudraeth yn cynnwys cynnig ar gyfer 6 ty fforddiadwy ar ffurf 3 ty 2 ystafell wely a 3 ty 3 ystafell wely. Mae'r data anghenion tai sydd ynghlwm a'r adroddiad yn cadarnhau fod galw am dai fforddiadwy yn ardal Penrhyndeudraeth.

5.25 Yn unol â gofynion polisi CH7, rhaid sefydlu os yw'r raddfa'r hyn a fwriedir tu allan i'r ffin yn dderbyniol a'i fod yn diwallu angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy. Yn yr achos yma, rhaid ystyried yr hyn mae'r CDU wedi ei gyflawni eisoes trwy ddiwallu peth o'r angen am dai a nodwyd ar gyfer ardal dibyniaeth Porthmadog. Mae'r sefyllfa bresennol yn dangos fod diffyg amlwg yn y ddarpariaeth tai newydd o fewn nid yn unig ardal dibyniaeth Porthmadog ond trwy'r sir yn gyffredinol.

5.26 Mae'r angen dros wneud hyn yn bodoli oherwydd problemau sydd yn bodoli ym Mhorthmadog o ran datblygu tai, yn benodol felly o ran ei leoliad o fewn parth llifogydd. Nid oedd yn bosib cynnwys dynodiadau tai ym Mhorthmadog ac felly roedd yn rhaid edrych i Ganolfannau eraill o fewn yr un Ardal Dalgylch Dibyniaeth (ADD) i ddiwallu datblygiadau tai i gwrdd â'r galw. Mae Penrhyndeudraeth wedi cael ei adnabod fel Canolfan Leol yn y CDU.

5.27 Nodai paragraffau 5.1.24 a 5.1.25 o'r CDU y canlynol:

"Ond mae rhai ffactorau'n effeithio ar y modd y mae'r hierarchaeth hon yn gweithredu. Un o'r rhain yw'r cyfyngiadau ffisegol o fewn rhai Canolfannau. Er y rhoddir blaenoriaeth i ddynodi tiroedd yn y Canolfannau, ni fu'n bosib gwneud hyn i'r graddau a ddymunir bob amser. Mae ffurf y tir ynghyd â'r ffaith fod yno orlifdiroedd yn golygu bod prinder tir addas ar gael i'w ddynodi mewn rhai Canolfannau e.e. Pwllheli a Phorthmadog. Yn sgil hyn bu'n rhaid dyrannu elfen o'r tai a fuasai wedi cael eu dynodi yn y Canolfannau hyn fel arall i Ganolfannau Lleol a Phentrefi strategol eu lleoliad, sydd wedi eu lleoli o fewn yr un ADD".

5.28 Nodir yn ogystal fod y briffiau datblygu perthnasol ar gyfer safleoedd sydd wedi eu dynodi ym Mhenrhyndeudraeth yn nodi "*Gan fod diffyg safleoedd addas ar gael ar gyfer adeiladu tai ym Mhorthmadog, sef prif ganolfan yr Ardal Dalgylch Dibyniaeth, mae strategaeth y Cynllun yn tywys tai marchnad gyffredin i'r canolfannau eraill o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Porthmadog*".

5.29 Yn amlwg, mi fyddai angen sicrhau bod unedau sydd yn diwallu gwahanol ddeiliadaeth (h.y. tai marchnad agored a thai fforddiadwy) yn cael eu datblygu ar y cyd ac nad oes posibilrwydd mai dim ond y tai marchnad agored fydd yn cael eu datblygu. Yn yr achos yma, mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn bartneriaid yn y cynllun ac fel sydd yn arferol mewn achosion ble nad ydyw Cymdeithas Tai yn berchen y tir neu'n ymgeisydd (pan yr ystyrir y cais), mi fyddai angen llunio Cytundeb 106 safonol i sicrhau fod y tai yn cael eu trosglwyddo i'r Gymdeithas fyddai wedyn yn sicrhau fod yr unedau yn dod ar gael i ddiwallu angen lleol.

5.30 Mae'r cynnig yn dangos y bydd y tai fforddiadwy yn gymysg o ran maint gyda 3 uned yn cynnig 3 ystafell wely a'r 3 arall yn cynnig 2 ystafell wely. Credir fod y gymysgedd yma yn briodol ar gyfer diwallu galw cyffredinol am dai fforddiadwy.

5.31 Mae sylwadau wedi eu derbyn parthed lleoliad y ffin datblygu a lleoliad un o'r tai marchnad agored. Mae'r cais diweddaraf yma yn dangos y ffin yn rhedeg trwy'r safle gan olygu fod rhan o un adeilad y tu allan i'r ffin, er hynny, mi fyddai mwyafrif yr adeilad oddimewn i'r ffin ac felly ni chredir yn yr achos yma fod hyn yn annerbyniol o safbwynt lleoli uned breswyl marchnad agored y tu allan i ffin datblygu. Golyga hyn hefyd fod cymysgedd da o dai, i ddiwallu sawl angen o fewn y gymuned, yn cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad.

5.32 Ar sail yr uchod, credir felly fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn dderbyniol ac y byddai yn ddatblygiad sydd yn ymateb i angen cydnabyddedig ar gyfer yr unedau arfaethedig. Credir bod y materion a amlygwyd yn y pwyllgor olaf fel materion i'w cadarnhau, wedi eu profi i raddau derbyniol, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH7, NCT a'r CCA.

Materion Ieithyddol

5.33 Rhoddir ystyriaeth i ofynion polisïau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ogystal â'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

mewn perthynas ag effaith unrhyw ddatblygiad ar yr iaith Gymraeg. Yn benodol, mae polisïau A1, A2 ac A3 yn berthnasol.

5.34 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol i gyd fynd â'r cais ac fe aseswyd ei gynnwys gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd.

5.35 Yn ôl proffil ward Penrhyndeudraeth o fewn Ystadegau Allweddol Cyfrifiad 2011, ymddengys fod 74.8% o boblogaeth y ward, yn gallu siarad Cymraeg. Mae hyn yn ostyngiad bychan o -2.5% o'i gymharu â 2001.

5.36 Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â chasgliadau'r asesiad a gyflwynwyd gan ddatgan: "*Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Mae'r cais yn golygu bydd 6 o'r 9 tŷ arfaethedig yn rai fforddiadwy, fe ddylai ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai a helpu cadw'r boblogaeth bresennol yn y gymuned*".

5.37 Ar sail y sylwadau cadarnhaol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ystyrir fod y datganiad fel y cyflwynwyd yn dderbyniol fel yr eglurir uchod. Oherwydd hynny, fe gredir fod y cais yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisïau A1, A2 ac A3 o safbwynt materion ieithyddol.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.38 O safbwynt gofynion Polisi CH37, ni chredir bod angen cyfraniad addysgol mewn perthynas â'r bwriad hwn oherwydd bod capasiti digonol o fewn yr ysgol leol.

5.39 Gan fod y bwriad diwygiedig yn cynnig llai na 10 uned, nid ydyw Polisi CH43, o ran darpariaeth llecynnau agored, yn berthnasol yn yr achos yma.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.40 Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau a sylwadau yn ymwneud a'r cais hwn gan drigolion cyfagos a'r aelod lleol. Amlygwyd pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar nifer o faterion amrywiol.

5.41 Mae paragraff 3.1.8 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan: *'Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod* ***rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol****, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilys'.*

5.42 Fe welir fod pryderon wedi eu hamlygu am effaith y datblygiad ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, materion draenio, bioamrywiaeth ayyb. Derbyniwyd ymateb gan ymgynghorwyr statudol megis yr Uned Drafnidiaeth, Dwr Cymru, Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau fod angen cynnwys amodau perthnasol os caniateir y bwriad, ond nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad yn ei hanfod.

5.43 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd wrth asesu'r cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod y tai sydd i'w codi tu allan i'r ffin yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas tai ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi
4. Tirlunio
5. Priffyrdd
6. Dwr Cymru
7. Bioamrywiaeth
8. Coed
9. Tynnu hawliau PD
10. Cyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheolaeth Adeiladu