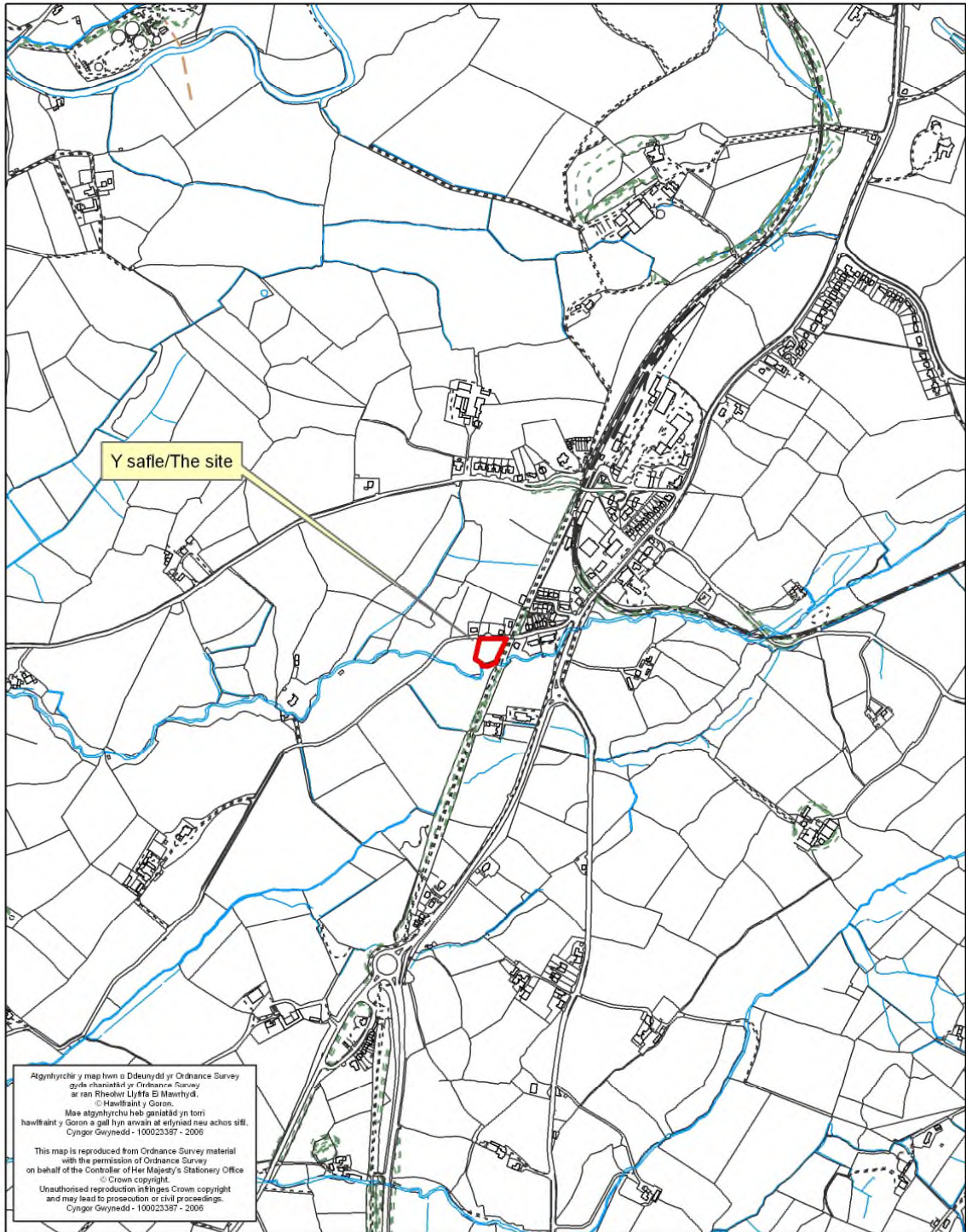


Rhif: 6



Rhif y Cais / Application Number : C14/0659/24/AM

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C14/0659/24/AM  
Dyddiad Cofrestru: 30/072014  
Math y Cais: Amlinell  
Cymuned: Llanwnda  
Ward: Llanwnda

Bwriad: CODI 6 TY FFORDDIADWY A MYNEDIAD NEWYDD  
Lleoliad: TIR GYFERBYN A GLANRHYD ISAF, DINAS, LLANWNTA, CAERNARFON, GWYNEDD, LL545UE

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** GWRTHOD.

**1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi 6 ty fforddiadwy ar lecyn o dir amaethyddol i'r de-orllewin o bentref Dinas gyferbyn a ffordd sirol dosbarth III. Mae'r bwriad hefyd yn golygu creu mynedfa newydd i wasanaethu'r 6 ty gyda man troi ar gyfer cerbydau fyddai'n gyfochrog a glannau'r Afon Rhyd. Bydd y clawdd presennol sydd yn gyfochrog a'r ffordd ac sy'n ffinio gyda'r safle yn cael ei leihau i 1m uwchben lefel y ddaear er mwyn creu gwelededd digonol ar hyd y rhan yma o'r ffordd sirol.
- 1.2 Er mai cais amlinellol yw hwn mae bras gynlluniau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r datganiad dylunio a mynediad sydd yn cyfeirio at faint a dyluniad y tai arfaethedig. Bwriedir codi 6 tŷ ar wahân (oddi fewn i lecynnau eu hunain) gyda thalcenni'r ddau dy cyntaf yn wynebu'r ffordd gyda'r tai eu hunain mewn dwy res (2 dy ar un ochr a 4 tŷ'r ochr arall) yn wynebu ei gilydd. Byddent yn dai deulawr 3-llofft gyda lolfa, cegin a thoiled ar y llawr gwaelod a 3 llofft ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai arwynebedd y tai oddeutu 130m<sup>2</sup>.
- 1.3 I'r gogledd o'r safle lleolir ffordd sirol dosbarth III gydag anheddau preswyl wedi eu lleoli'r ochr arall i'r ffordd ei hun, i'r dwyrain ceir llwybr beics Lôn Eifion ac anheddau preswyl pellach draw, i'r de a'r gorllewin ceir yr Afon Rhyd a thir amaethyddol. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Dinas fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn Parth A llifogydd yn ôl mapiau Cyngor Datblygu'r ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a Pherygl Llifogydd' gyda ffin y safle cyfochrog a'r Afon Rhyd a bydd rhywfaint o berygl llifogydd yn gysylltiedig â hynny.
- 1.4 Yn unol â gofynion NCT12 'Dylunio' cyflwynwyd datganiad dylunio a mynediad gyda'r cais sy'n cynnwys y 5 pennawd statudol. Yn ychwanegol i'r datganiad hyn ail-gyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd a gyflwynwyd yn wreiddiol gyda'r cais blaenorol yn 2008. Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, (Tachwedd, 2009) cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais diweddaraf hwn.
- 1.5 Cyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor ar sail fod y bwriad yn ymwneud gyda mwy na 5 annedd newydd.

**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 Unedol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/11/2014</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## **2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

### **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 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** - Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwithiol.

### **POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD**

Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

### **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 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 o ellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar gefn gwlad.

### **POLISI CH9 - TAI NEWYDD YNG NGHEFN GWLAD AGORED**

Gwrthod cynigion am dai newydd yng nghefn gwlad os nad ydynt ar gyfer unigolion sydd rhaid byw ar y safle oherwydd eu gwaith a chyfres o feini prawf eraill sy'n ymwneud a leoliad a math y tŷ, a chyfyngiadau ar feddiannaeth y tŷ.

### **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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/11/2014</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

## 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.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy, (Tachwedd, 2009).

CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad, (Tachwedd, 2009).

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, (Tachwedd, 2009).

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, (Tachwedd, 2009).

### 2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7 (Gorffennaf, 2014), Pennod 9 ar "Tai", Pennod 13 "Cyfyngu ar Risgiau Amgylcheddol a Llygredd a'u Rheoli".

NCT 12 ar "Dylunio" (Mehefin, 2009).

NCT 2 ar "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (2006).

NCT 15 ar "Datblygu a Pherygl Llifogydd" (2004).

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C08A/0423/24/AM -cais amlinellol i godi 6 ty fforddiadwy wedi ei ganiatáu yn Hydref, 2009 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 ynghlwm iddo ar sail sicrhau fod y tai fforddiadwy yn parhau i fod yn rhai fforddiadwy i'r dyfodol.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb

Uned Drafnidiaeth Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan ystyried fod caniatâd amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle hwn. Angen cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae'r safle wedi ei leoli ger yr Afon Rhyd a bydd rhywfaint o berygl lifogydd yn gysylltiedig â hyn. Mae'r asesiad canlyniad llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol yn 2008 dal i fod yn ddilys heddiw. Argymhell cynnwys amod cynllunio ar gyfer darparu llain glustnodi glan yr afon gyferbyn â'r Afon Rhyd o 4m lleiafswm.

Dwr Cymru: Amodau safonol parthed arllwyso dwr gwyneb/aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth Angen gosod cylchfa ragod o 3m rhwng yr afon a'r datblygiad er mwyn osgoi unrhyw ad-drawiad ar goridor bywyd gwyllt i lawr tuag at glannau'r afon. Dylid hefyd cynnwys amod sy'n datgan bydd rhaid i unrhyw olau cyfeirio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

i ffwrdd oddi wrth yr afon fel nad yw'n effeithio ar symudiadau'r ystlumod a'r dyfrgwn ar hyd y coridor bywyd gwyllt.

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

- Mae maint yr anheddau yn fwy na'r hyn a ganiateir o dan ganllawiau'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Mae cynllun a gosodiad y tai yn gwbl anghymarus gyda'r tai presennol sydd gerllaw'r safle gyda dyluniad digymeriad yn perthyn iddynt.
- Mae lleoliad y safle y tu allan i ffin datblygu Dinas fel ei gynhwysir yn y Cynllun Datblygu.
- Mae'r dwysedd yn rhy uchel gyda maint y tai yn rhy fawr ac agos at ei gilydd.
- Mae'r safle o dan fygythiad llifogydd ac yn groes i ganllawiau a gofynion NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd".
- Effaith negyddol ar ddiogelwch ffyrdd - ffordd bresennol yn anaddas ar gyfer cynnydd ychwanegol mewn trafndiaeth ar hyd y ffordd gul a throellog. Gallai cynnydd yn nhrافndiaeth ar hyd y ffordd effeithio ar ddiogelwch defnyddwyr y llwybr troed/beics Lôn Eifion gerllaw.
- Effaith ar fwynderau cymdogion – y tai bwriedig wedi eu lleoli yn agos i anheddau presennol sydd gerllaw'r safle. Ar sail colli preifatrwydd, gor-edrych a gor-gysgodi.
- Profi angen - nid yw'r ymgeisydd wedi profi'n ddiamheuol fod gwir angen am fwy o dai fforddiadwy y tu allan i'r ffin datblygu a chan gymryd i ystyriaeth fod tai fforddiadwy eraill wedi eu caniatáu'n ddiweddar yn y dalgylch ac oddi fewn i ffiniau datblygu.
- Gallai caniatáu'r cais hwn osod cynsail newydd i ddatblygwyr eraill yn y dyfodol a fyddai'n golygu datblygu cam wrth gam mewn dull anghynladwy yn groes i ofynion y Cynllun Datblygu.
- Buasai'r bwriad yn golygu ymestyniad afresymol allan i gefn gwlad agored ar ffurf rubanog.
- Pryder ynglyn ac effaith datblygu'r safle gwledig hwn ar fywyd gwyllt yr ardal.
- Dim ymgynghoriaeth gyda chymdogion lleol cyn cyflwyno'r cais.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi C1 o GDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Mae'r safle tu allan i ffin datblygu'r pentref ac mae'n gais ar gyfer adeiladu 6 ty fforddiadwy. Ni ystyrir felly fod Polisi CH9 o GDUG sy'n ymwneud gyda thai newydd yng nghefn gwlad ar gyfer gweithwyr llawn amser mewn amaethyddiaeth, coedwigaeth neu ddiwydiant gwledig yn berthnasol i'r cais hwn ac mai'r polisiâu perthnasol yw Polisi CH7 o'r CDU yn ogystal â CCA: Tai Fforddiadwy a NCT 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" sy'n ymwneud â chynigion ar gyfer tai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig sy'n union ar gyrion pentrefi a chanolfannau lleol.

5.2 Dywed Polisi CH7 y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig addas sy'n union ar ffin pentrefi a chanolfannau lleol fel eithriad i bolisiau tai arferol os gellir cydymffurfio â'r holl feini prawf a nodir. Mae'r rhain yn cynnwys:-

1. Y profwyd bod angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy -mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno tystiolaeth ar sail holiaduron arolwg anghenion tai fforddiadwy gyda 7 person lleol (h.y. oddi fewn i ddalgylch Caernarfon) wedi dangos diddordeb o gael ty fforddiadwy ar y safle arbennig hwn. Fodd bynnag, mae meini prawf caeth o fewn polisiâu lleol a chenedlaethol er mwyn sicrhau y cyfeirir tai fforddiadwy newydd i safleoedd a ddynodwyd o fewn y canolfannau a'r pentrefi neu safleoedd eraill a ddaw ar gael yn annisgwyl oddi fewn i ffiniau datblygu yn hytrach na chyfarfod a'r angen am dai fforddiadwy ar safleoedd yng nghefn gwlad. Mae nifer o dai fforddiadwy eisoes wedi eu caniatáu neu yn y broses o dderbyn caniatâd yn ddiweddar yn nalgylch Caernarfon ac ar safleoedd oddi fewn i ffiniau datblygu e.e. safle y tu cefn i'r "Mount" yn Dinas sydd yn cynnwys 6 ty fforddiadwy, safle ym Montnewydd sydd yn cynnwys 7 ty fforddiadwy a'r safle yng Nghaeathro sy'n cynnwys 4 ty fforddiadwy. Gan gymryd yr uchod i ystyriaeth ac er gwaethaf y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn ddiweddar, credir nad oes cyfiawnhad i ddelio gyda'r cais diweddaraf hwn fel eithriad i bolisiau tai arferol.
2. Bod y datblygiad yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref – fel y cyfeirwyd ato uchod mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu ac nid yw wedi ei leoli yn union gyferbyn y ffin datblygu. Mae'r ffin datblygu yn Ninas yn dilyn yn dynn o amgylch yr anheddau preswyl presennol ac yn y rhan yma o'r pentref gwelir ei fod wedi cael ei dynnu o amgylch y tai sydd dros y ffordd (i'r gogledd ac sydd ddim yn cynnwys y ffordd sirol) o safle'r cais ac i'r dwyrain mae'r ffin wedi ei dynnu ar hyd terfyn pella Lon Eifion a gyferbyn a'r annedd a adnabyddir fel Rhydafon. Mae nodweddion ffisegol amlwg yn rhannu safle'r cais o'r ffin datblygu ar ffurf ffordd sirol a chloddiau, coed sefydledig a llwybr troed/beics. Gan gymryd hyn i ystyriaeth credir nad yw'r safle hwn yn cydymffurfio â'r cymal hwn o Bolisi CH7. Ystyrir felly y byddai datblygu'r safle hwn (nad yw'n ffinio gyda'r ffin datblygu) yn gyfystyr a datblygu safle tai newydd yng nghefn gwlad agored. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r rhan yma o'r pentref.
3. Na fyddai'r datblygiad yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad ac yn creu patrwm datblygu tameidiog - mae'r rhesymau gwrthwynebu'r cais ar sail yr ail ganllaw uchod yn ddilys hefyd i'r trydydd canllaw ym Mholisi CH7. Gan gymryd i ystyriaeth nad yw'r safle yn union gyferbyn a'r ffin datblygu a bod nodweddion ffisegol amlwg yn gwahaniaethu'r safle gyda'r adeiladwaith sydd y tu fewn i'r ffin datblygu ei hun credir buasai codi 6 ty

fforddiadwy yn y ffurf ac o'r dwysedd a gyflwynir yn creu datblygiad bratiog sydd ddim yn adlewyrchu gosodiad na chymeriad yr eiddo preswyl i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r safle. I'r perwyl hyn credir nad yw'r bwriad (er ar ffurf cais amlinellol) yn cydymffurfio â'r trydydd canllaw hwn.

4. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth ty/tai fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth - pe bai'r cais yn cael ei argymhell i'w ganiatáu byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr holl dai yn rhai fforddiadwy yn y lle cyntaf a'u bod yn aros yn dai fforddiadwy am byth. Rhaid hefyd cyfeirio at y ffaith fod arwynebedd llawr mewnol y tai bwriedig yn 130m<sup>2</sup> ac mae'r canllawiau yn datgan na ddylai ty fforddiadwy deu-lawr 3-llofft fod mwy na 100m<sup>2</sup>. Byddai'r bwriad felly yn methu cydymffurfio gyda'r canllawiau yn ymwneud gyda maint tai fforddiadwy.
- 5.3 Mae CCA: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009) yn ymhelaethu ar Bolisi CH7 (ynghyd a pholisiau perthnasol eraill) o GDUG gan ddatgan fod nifer o wahanol ddulliau o ddarparu tai fforddiadwy ond un o'r prif ystyriaethau yw bod yn rhaid i unrhyw ymgeisydd/datblygwr gyfiawnhau y fath geisiadau drwy gyflwyno tystiolaeth sy'n ymwneud â'r angen am y math yma o dai yn y lle cyntaf. Mae'r CDUG yn anelu i sicrhau bod tai fforddiadwy wedi eu lleoli o fewn y ffiniau datblygu yn enwedig ar diroedd sydd wedi eu dynodi'n benodol ar gyfer tai ynghyd a hap-safleoedd yn hytrach na datblygu safleoedd cefn gwlad sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ffiniau datblygu. Mae'r CCA hefyd yn datgan bydd rhaid i ffactorau fel dyluniad ag ansawdd y tai fod o safon uchel ac fod cyfyngiadau ar arwynebedd y tai fforddiadwy er mwyn sicrhau fforddiadwyedd (gweler uchod parthed cyfyngiadau tai deu-lawr 3-llofft).. Yng nghyd destun y ddogfen hon credir nad yw'r cais dan sylw yn cydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir ynddo ar sail lleoliad y safle ynghyd â'i berthynas gyda'r ffin datblygu. Credir hefyd nad yw gosodiad y tai ar y safle na'i dyluniad yn adlewyrchu'r adeiladwaith a chymeriad y patrwm datblygu presennol yn y rhan yma o'r pentref. Ar sail datblygiadau tai diweddar o fewn y dalgylch ac ar sail y wybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais ni ystyrir ychwaith fod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sy'n cyfiawnhau eithriad i bolisiau tai arferol.
- 5.4 Mae NCT 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" yn datgan fod rhaid bod gan awdurdodau cynllunio bolisi ar safleoedd eithrio gwledig er mwyn helpu darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r ddogfen yn datgan os am ddelio gyda'r fath geisiadau yn ffafriol bydd rhaid profi, yn gyntaf, bod angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy yn bodoli yn yr ardal a bod y datblygiad yn ffurfio estyniad rhesymegol i bentref. Rhaid i'r fath safleoedd fod yn fach ac ar dir sydd yn union gyferbyn a'r ffiniau datblygu. Dylai dyluniad y tai fod o ansawdd uchel i helpu gwarchod yr amgylchedd ac er mwyn sicrhau fod y fath ddatblygiadau yn integreiddio'n weledol. I'r perwyl ac ar sail yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatgan yn yr adroddiad hwn, ni chredir fod y bwriad dan sylw yn cydymffurfio a'r canllawiau hyn.
- 5.5 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ystyrir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor gan nad yw'n cwrdd gyda phrif egwyddorion Polisi CH7 o GDUG, CCA: Tai Fforddiadwy na NCT 2 "Cynllunio a Thai Fforddiadwy".

### Mwynderau gweledol

- 5.6 Fel y cyfeirir ato uchod mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i'r ffin datblygu ac ar dir amaethyddol agored i'r de-orllewin o'r pentref. Er bod y cais yn gais amlinellol cyflwynwyd manylion yn dangos gosodiad y tai ar y safle ynghyd a dyluniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

bwriedig y tai oddi fewn i'r datganiad dylunio a mynediad. Mae patrwm adeiladol y rhan yma o'r pentref yn un rhubanog gyda thai wedi eu lleoli'n gyfochrog â'r ffordd sirol. Bydd y tai arfaethedig wedi eu gosod ar ongl sgwâr i'r ffordd ac yn rhedeg i lawr tuag at yr afon gan greu datblygiad anghymarus i batrwm adeiladol presennol y rhan yma o'r pentref. O ganlyniad i hyn bydd y bwriad yn golygu creu estyniad bratiog i'r patrwm presennol a chredir na fydd yn ategu at gymeriad gwledig presennol y pentref. Dywed NCT 12 "Dylunio" bod "y berthynas rhwng datblygiad a'i dirwedd drefol neu wledig neu'r morlun yn dyngedfennol i'w lwyddiant". Rhaid i ddatblygiadau gynnal neu wella cymeriad lleol ynghyd a sicrhau fod graddfa, dwysedd, cynllun/gosodiad datblygiad ynghyd a'i ymddangosiad fod yn dderbyniol i'w gyd-destun. Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio a'r canllawiau a'r polisiâu perthnasol ar sail ei ad-drawiad annerbyniol yn y tirlun ac i'r perwyl hyn credir ei fod yn groes i amcanion Polisi B23 a CH7 o GDUG, CCA: Tai Fforddiadwy ynghyd a NCT 12 "Dylunio".

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae'r anheddau preswyl agosaf i'r safle wedi eu lleoli i'r gogledd ac i'r ochr pellaf o'r ffordd sirol (oddeutu 5m i gwrtil blaen y tai ac oddeutu 12m i edrychiad blaen y tai eu hunain) gyda annedd wedi ei leoli oddeutu 16m i'r dwyrain yr ochr pellaf o Lôn Eifion. Cydnabyddir bydd rhyw faint o aflonyddwch swm yn deillio pe caniateir y datblygiad ar sail symudiadau dyddiol i fewn ac allan o'r safle ei hun, er hyn, credir na fydd o raddfa annerbyniol a sylweddol gan ystyried fod anheddau preswyl eisoes gerllaw safle'r cais a bod y ffordd yn cael eu defnyddio gan drafnidiaeth cymysg (e.e. peiriannau fferm). Credir hefyd na fydd y tai arfaethedig yn creu sefyllfa o or-edrych annerbyniol (yn enwedig i'r eiddo Rhydafon i'r dwyrain o'r safle) gan gymryd eu gosodiad oddi fewn i'r safle ei hun a'r llystyfiant sy'n ymylu â Lôn Eifion. O safbwynt mwynderau preswyl a chyffredinol credir na fydd effaith sylweddol ac arwyddocaol andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch a gor-edrych gyda'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.

### Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan ffordd sirol dosbarth III sy'n cysylltu â'r cefn ffordd A.487 drwy gyffordd gyferbyn ac Ystâd Glanrhyd. Mae'r Uned Briffyrdd wedi datgan nad oes ganddynt wrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad, yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol pe caniateir y cais amlinellol cyfredol. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion Polisi CH33 a CH36 o GDUG.

### Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Gan fod y safle yn llechfeddiannu tuag at lannau'r Afon Rhyd a phe caniateir y cais bydd rhaid diwygio'r cynlluniau er mwyn gosod cylchfa rhagod o 3m rhwng safle'r cais a glannau'r afon er mwyn diogelu a sicrhau coridor i fywyd gwylt. Dylid hefyd cynnwys amod yn ymwneud a lleoliad a math o oleuadau fel bod unrhyw olau yn wynebu i ffwrdd o'r coridor ei hun. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B20 o GDUG.

### Hanes cynllunio perthnasol

- 5.10 Fel y cyfeiriwyd ato yn yr asesiad uchod caniatwyd cais cyffelyb yn ôl yn 2009 ar gyfer 6 ty fforddiadwy ar y safle hwn ac ers hynny mae'r ystyriaethau polisi perthnasol wedi newid. Fodd bynnag, mae'r caniatâd gwreiddiol hwn wedi dod i ben yn Hydref, 2012 a bydd rhaid edrych ar y cais cyfredol yma o fewn cyd-destun



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol mabwysiedig sy'n berthnasol i'r cyfnod hwn. Oddi fewn i'r cyd-destun yma mae'r asesiad hwn yn cadarnhau nad yw egwyddor y bwriad mwyach yn dderbyniol ac mae asesiad llawn o hyn wedi ei gynnwys uchod.

### **Materion llifogydd**

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn Parth A yn ôl mapiau Cyngor Datblygu'r ddogfen NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd" (2004). I'r perwyl hyn a phe caniateir y cais bydd angen darparu llain glustnodi glan yr afon gyferbyn a'r Afon Rhyd o 4m lleiafswm er mwyn osgoi'r posibilrwydd i'r tai a'r darpar ddeiliaid cael eu heffeithio gan lifogydd. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi B29 o GDUG ynghyd a gofynion NCT 15.

### **Materion cytundeb 106**

- 5.12 Pe caniateir y cais bydd rhaid i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau y bydd y tai bwriedig yn dai fforddiadwy rŵan ac am byth. Yn ychwanegol i hyn ac yn unol â gofynion CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, (2009) bydd rhaid i'r ymgeisydd gyfrannu ar gyfer 2 ddisgybl ychwanegol a all deillio o'r datblygiad hwn gyda'r cyfraniad ei hun yn £24,514.00. Bydd yn angenrheidiol i gyfraniad addysgol gael ei wneud yn yr achos hwn gan fod capasiti'r ysgol leol (Ysgol Felinwnda) yn 30 (nifer o ddisgyblion yno yn 26 yn Medi, 2014) a rhaid cymryd i ystyriaeth hefyd fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer 24 o dai y tu cefn i'r "Mount" ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn CDUG. Disgwylir bydd 12 disgybl yn deillio o'r ddau safle yma. I'r perwyl hyn, pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, bydd rhaid i'r ddau fater yma gael eu sicrhau drwy gytundeb Adran 106.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir nad yw'r bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, lleoliad, cynllun a gosodiad ac, felly, nid yw'n cydymffurfio gyda phrif egwyddorion y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol sy'n ymwneud a datblygu safleoedd eithrio gwledig ar gyfer tai fforddiadwy.

### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Gwrthod – rhesymau :-

1. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i argyhoeddi y gellir ymdrin gyda'r bwriad i ddatblygu safle eithrio gwledig ar gyfer 6 ty fel eithriad i bolisiau tai arferol gan nad yw'r safle yn ffinio gyda'r ffin datblygu nac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Ni ystyrir ychwaith fod maint y tai yn adlewyrchu maint unedau fforddiadwy fyddai'n fodd i sicrhau ei fforddiadwyedd yn y dyfodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi CH7 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd, CCA: Tai Fforddiadwy a NCT 2 'Cynllunio a Thai Fforddiadwy'.
2. Byddai ffurf a gosodiad y bwriad yn drefol o'i gymharu a'r patrwm datblygu presennol ac yn creu nodwedd anghydnaws ac annerbyniol ar gyrion y pentref gan gael effaith niweddiol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i Bolisi B23 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.



Rhif y Cais / Application Number : C14/0659/24/AM

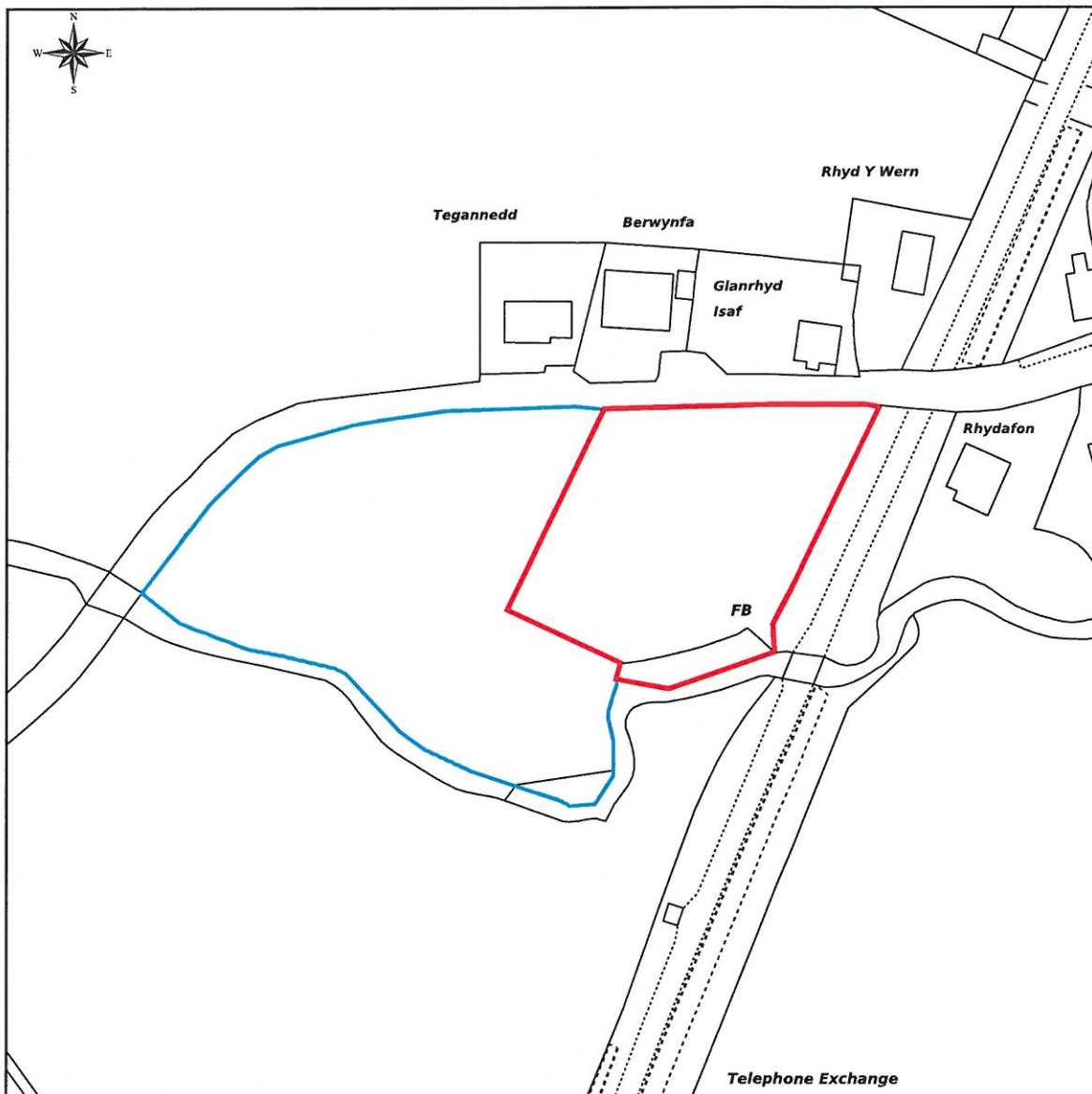
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrthyd.  
© Hefftraint y Goron.  
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.  
© Crown copyright.  
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

# Site Plan of LL54 5UE



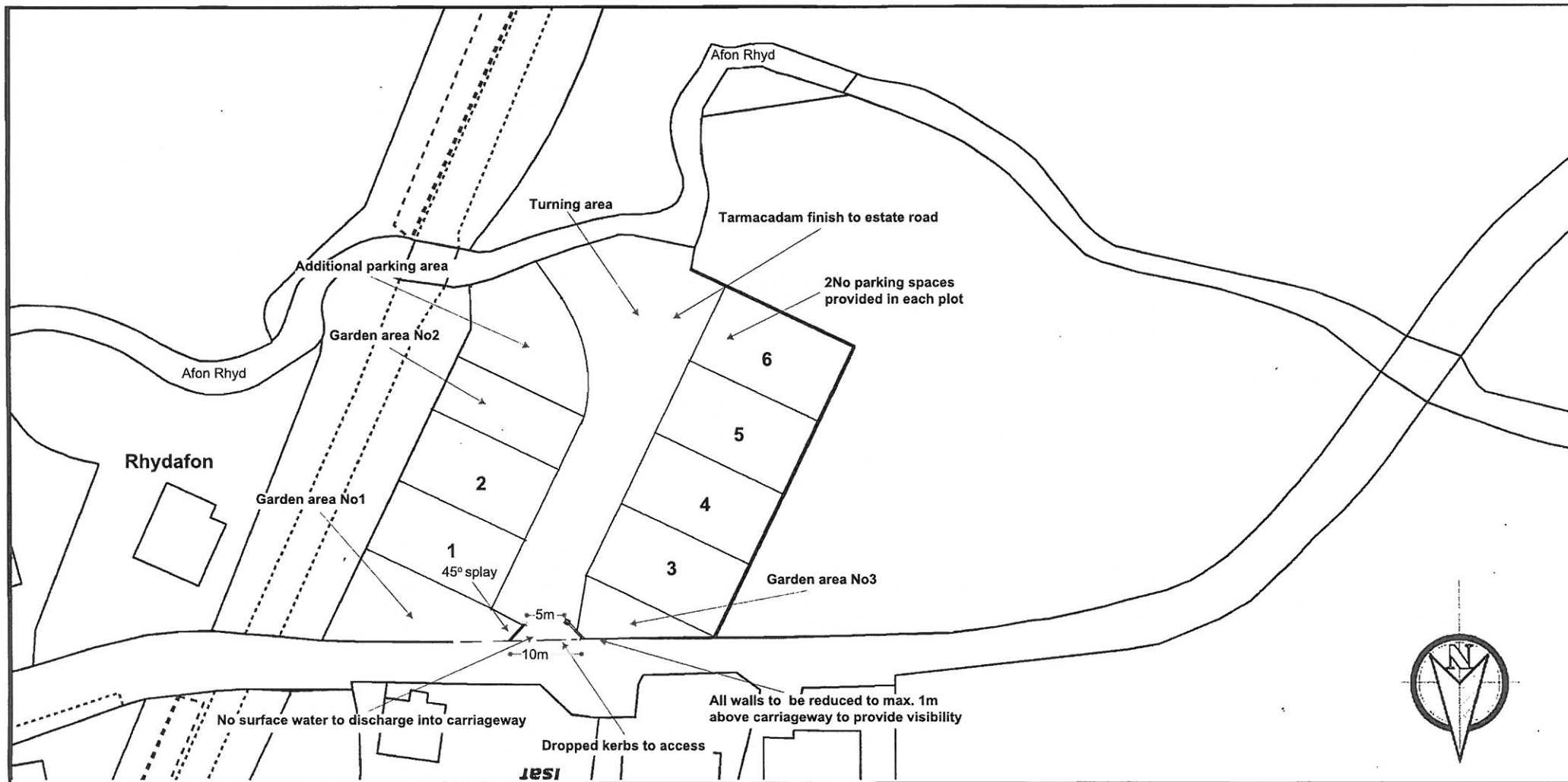
This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Black and White PDF Site Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features, as lines is no evidence of a property boundary. © Crown copyright and database rights, 2014. Ordnance Survey 0100031673

0m 20m 40m 60m 80m 100m

Scale: 1:1250, paper size: A4

GLANRHYD ISA  
GLANRHYD  
LLANWYNDY  
CAERNARFON  
GWYNEDD  
LL54 5UE

9



Land adjacent to: Glanrhyd Isaf, Glanrhyd, Llanwnda, Caernarfon, Gwynedd LL54 5UE

Scale 1:500 @ A3