

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0172/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 04/03/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Llanengan

Bwriad: 6 BYNGLO GROMEN PAR A 3 BYNGLO GROMEN AR WAHAN (YR HOLL O'R TAI I FOD YN DAI Fforddiadwy)
Lleoliad: TIR GER CORNWALL ESTATE, MYNYTHO, PWLLHELI, GWYNEDD, LL537RH

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106 AC AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud ag adeiladu 6 byngalo gromen par a 3 byngalo gromen ar wahân gyda'r holl o'r tai i fod yn rhai fforddiadwy. Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae dyluniad y bwriad wedi ei ddiwygio sawl gwaith. Mae'r dyluniad diweddaraf wedi dileu'r ffenestri gromen gan roddi ffenestri to yn eu lle. Byddai'r tai gyda tho llechi a'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr lliw a chladio pren. Bwriedir hefyd osod paneli solar unai ar do blaen neu gefn y tai yn ddibynnol ar y cyfeiriad maent yn wynebu. Byddai'r tai wedi eu mesur yn fewnol gyda chyfanswm arwynebedd llawr o ryw 116 medr sgwâr. Fodd bynnag wedi cymryd i ystyriaeth yr arwynebedd llawr defnyddiol ar y llawr cyntaf (ystafelloedd yng ngwagle'r to) byddai'r cyfanswm arwynebedd llawr mewnol yn dod lawr i ryw 99 medr sgwâr. Byddai'r tai par a'r tai unigol gydag uchder oddeutu 6.5 medr i frig y to. Byddai gan bob eiddo 2 lecyn parcio o fewn ei gwrtil a byddai gan bob eiddo ei ardd ei hun. Tua chornel de gorllewinol y safle bwriedir lleoli ardal bywyd gwyllt. Bwriedir lleoli 2 danc LPG tanddaearol ar ran de ddwyreiniol y safle.
- 1.2 Mae'r safle yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli y tu allan ond yn union gerllaw ffin ddatblygu pentref Mynytho fel sy'n cael ei ddangos ar fapiau cynigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Gorwedd y safle o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd ac mae ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol i'w gael oddeutu 250 medr i'r gorllewin. Ceir mynediad i'r safle drwy ran o Ystâd Cornwall tua'r gogledd o'r safle. Mae'r ffordd ystâd yma gyda mynediad uniongyrchol i ffordd sirol ddosbarth 2. Mae'r safle yn weladwy wrth deithio ar y ffordd sirol yma drwy Mynytho. Tua'r de o'r safle mae caeau agored. Mae'r safle ei hun yn bresennol wedi gordyfu gyda llystyfiant amrywiol gan gynnwys drain ac eithin. Lleolir Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Foel Gron a Thir Comin Mynytho oddeutu 270 medr i'r gorllewin.
- 1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad, Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol ynghyd â llythyr yn rhoddi cefndir y cais. Yn ddiweddarach cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy (Gorffennaf 2014) ac Adroddiad Ecolegol. Cyflwynwyd hefyd lythyr gan Grŵp Cynefin yn amlinellu eu bwriad i brynu'r 9 uned gan yr ymgeisydd er mwyn ei gwerthu ymlaen i unigolion cymwys fel tai fforddiadwy i'w prynu.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud â mwy na 5 o dai a gan fod 3 neu fwy gohebiaeth wedi ei dderbyn yn groes i'r argymhelliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN

Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B10 – DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 leol.

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 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 C7 - ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigion gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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 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.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.3 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Yr Iaith Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r safle.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi oherwydd bod gwir angen am dai o'r fath yn y gymuned ynghyd a'u bod yn cydweddu a gweddill y stad bresennol.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymhell nifer o amodau a nodiadau i'w cynnwys ar unrhyw ganiatâd. Byddai'r amodau yma yn ymwneud gyda ffordd ystâd a llefydd parcio.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond angen cynnwys amodau yn ymwneud gyda dŵr aflan, dŵr wyneb a draeniad tir ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Hefyd yn nodi fod carthffos gyhoeddus yn rhedeg drwy ran o'r safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim yn gwrthwynebu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Angen cynnwys amod yn ymwneud gyda chyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb sydd wedi ei selio ar egwyddorion draeniad cynaliadwy.

Cyfeirio at gopi o'r Adroddiad Ecolegol Rhan 1 dyddiedig 16 Gorffennaf 2014. Dylai'r mesurau lliniaru sy'n cael eu hamlinellu yn yr adroddiad gael eu gweithredu yn llaw er sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith ar ymlusgiaid ac adar sydd wedi eu diogelu o dan y Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y diwygiwyd).

Uned Bioamrywiaeth:

Mae Adroddiad Ecolegol ynghyd a Datganiad Dull cynhwysfawr wedi ei chyflwyno. Dr Cathy Wuster (Green Man Ecology) yw'r awdur ac mae o safon uchel. Hoffwn osod amod fod y mesurau wedi ei manylu yn rhan 7 o'r adroddiad yn cael ei ddilyn union fel y disgrifir.

Y prif ddiddordeb ar y safle yw'r ymlusgiaid sydd yn bresennol. Mae amseriad y gwahanol elfennau o'r gwaith yn hollbwysig oherwydd y potensial i niweidio neu ladd ymlusgiaid. Mae'n hanfodol fod yr ecolegydd yn bresennol i oruchwylio rhai elfennau o'r gwaith. Hoffwn i'r datblygwr gadw cofrestr o'r tasgau i'w cwblhau, gyda rhai perthnasol wedi eu harwyddo gan ecolegydd ac i'r gofrestr yma fod ar gael i swyddogion Cyngor Gwynedd.

Mae rhan o'r datganiad dull yn cyfeirio at yr angen am gytundeb 106. Mae'n hanfodol bwysig fod y cloddiau yn cael eu rheoli yn y dull a ddisgrifir ond mater i'r swyddog yw os mai drwy adran 106 ynteu drwy amod y dylid gweithredu hyn.

Hoffwn gyflwyno amod fod mesurau a ddisgrifir yn rhan 7.2 o'r adroddiad yn cael ei weithredu. Hoffwn gynnwys amod hefyd fod arolygon ymlusgiaid yn cael eu cynnal pob haf am 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad (gweler y datganiad dull).

Uned Strategol Tai:

Yn dilyn gwaith gan Hwylusydd Tai Gwledig a Thai Teg mae 12 aelwyd wedi nodi eu dymuniad i fyw yn yr ardal (Tai Teg holiadur penodol i'r ardal - gwybodaeth Rhagfyr 2014).

Mae 72 o geisiadau sydd ar gofrestr tai cyffredin Gwynedd ac sydd wedi dewis Cyngor Cymuned Llanengan fel ardal (Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd Chwefror 2014)

Mi fydd elfen o ddyblygu ymysg yr uchod ac felly dylid trin y ffigyrau fel dangosydd cyffredinol o'r angen yn unig.

Dengys y ffigyrau isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr drwy Tai Teg yn addas ar gyfer:

- 2 ystafell wely – 6 cais
- 3 ystafell wely – 6 cais

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen i raddau. Mae'r wybodaeth uchod yn dangos yr angen am amrywiaeth yn y math o eiddo sydd yn cael ei gynnig. Mae Cymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn. Nodir fod yr 9 uned yma yn fforddiadwy.

Fel rhan o sylwadau'r Uned Strategol Tai derbyniwyd sylwadau gan Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd. Mae'r crynodeb o'r sylwadau yma isod ac yn datgan:

Cefndir : Cynllun Tai Mynytho

Mae gwaith ymchwil hanfodol wedi digwydd er mwyn canfod gwybodaeth am union natur a lefel yr angen gyda'r bwriad i gael datblygiad yn darparu tai fforddiadwy canolraddol boed ar gyfer rhent canolraddol gyda chyfle i brynu yn hwyrach neu i'w prynu trwy rannu ecwiti gyda Chymdeithas Dai Tai Eryri neu Grŵp Cynefin erbyn hyn. Mae'r sylwadau'n cyfeirio at broses o adnabod tiroedd addas a sut y bu i'r safle gael ei ddewis.

Angen Lleol Mehefin 2014

Yn ôl data rhestrau aros Tai Teg i brynu a rhestr aros tai rhent y Cyngor gwelwyd bod yr angen am dai yn yr ardal hon yn parhau i fod yn reit sylweddol yn dilyn datblygiad tai yn Lôn Garmon Abersoch rhai blynyddoedd yn ôl ac ychydig o ddatblygiadau ers hynny i ateb y galw. Gyrrwyd 100 o lythyron i rai oedd ar restr Tai Teg yn ardal dibyniaeth Llyn y CDU gyda holiadur yn gofyn am fanylion arian a diddordeb yn y cynllun yma. Dangoswyd lluniau o'r cynllun arfaethedig a bwriad y cynllun. Ymatebodd 23 yn gadarnhaol i ddweud y byddent â diddordeb prynu tŷ ar safle'r cynllun arfaethedig gyda rhai o'r rheini a ymatebodd yn y diwrnod agored yn 2012 yn parhau ar y rhestr. Mae 12 wedi gyrru eu manylion arian incwm a gwariant ac yn cydymffurfio a'r amodau lleol (unai gyda'r cyngor cymuned neu'r cyngor cymuned agosaf ac yn methu fforddio prynu ar y farchnad agored ond a'r gallu i gael morgais). Mae'r angen ddaeth i'r amlwg o'r gwaith ymchwil yma gan swyddog Tai Teg yn dangos bod cyplau a theluoedd ifanc yn dymuno prynu ar bris fforddiadwy. Mae'r model yma o brynu rhan o'r tai yn atyniadol ac yn rhoi sicrwydd i'r prynwr y byddai'n gallu gwerthu i'r Gymdeithas Dai petai raid os yw eu hamgylchiadau yn newid a hynny am y canran a brynwyd ganddynt gyda chwyddiant a llog. Mae'r Gymdeithas Dai yn gwneud y cynllun yma heb grant drwy ddefnyddio eu hasedau eu hunan ar risg.

Meintiau Tai

Mae'r ddarpariaeth o dai sydd yn hyblyg i angen fforddiadwy lleol yn holl bwysig i ddyfodol cymuned ac mae'r Cyngor mewn sefyllfa gref i sicrhau hyn i ddiogelu a chynnal cymunedau byrlymus Cymraeg i'r dyfodol drwy ganiatáu tai addas i gyplau a theluoedd i gael gofod digonol i dyfu. Tai gydol oes sy'n cael eu cynnig yma sydd am alluogi'r prynwyr lleol fod mewn tai addas mewn ardal lle nad oes cyfleon dai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

fforddiadwy bach 2 lofft i dai mwy 3 llofft yn yr ardal hon ar hyn o bryd, ac ni fydd llawer o newid ar hynny chwaith yn ôl pob tebyg am ddatblygiadau posib yn y dyfodol. Beth sydd gennym yn y fan yma ydy bwriad i ddatblygu cynllun rhan ecwiti sydd yn fforddiadwy i bobl sydd ag incwm digonol i fedru fforddio cael morgais tair gwaith eu hincwm, ac yn hynny o beth yn hyblyg i beth y maent yn gallu ei fforddio o ran maint y tai, a'u hangen rŵan ac i'r dyfodol. Rhaid cofio mai tai i'w prynu bydd y rhain ac mae potensial i'r rhai sydd am symud iddynt fod yn gadael tai llai ar eu hol bydd yn cynorthwyo eraill i'w llenwi hwythau maes o law.

Casgliad

Mae nifer sydd wedi mynegi eu diddordeb i brynu'r tai hyn yn drigolion lleol ac yn ôl asesiad Tai Teg yn methu fforddio tai ar y farchnad agored. Mae'r model yma yn un arloesol yng Ngwynedd ac yn gwneud defnydd gorau o adnoddau ariannol i gynorthwyo trigolion lleol ac a fydd a photensial i gynnal gwasanaethau eraill yn y gymuned hon i'r dyfodol. Cefnogir y cais hwn i ddiwallu'r angen lleol.

Tai Teg:

Gweler uchod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod ail-ymgyngori pellach (sy'n ymwneud gyda dyluniad diwygiedig yn unig) i ben ar 13 Chwefror 2015. Derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail materion cynllunio perthnasol:

- Tu allan i ffin ddatblygu.
- Dim yn estyniad rhesymegol – safle o'r maint yma ddim yn estyniad rhesymol ac yn estyniad i gefn gwlad
- Angen defnyddio tir llwyd neu adeiladau gwag / afraid.
- O fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a ddim yn gwarchod cymeriad arbennig tirwedd yr ardal.
- Wedi ei leoli gerllaw'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac angen rhoi ystyriaeth i olygfeydd mewn ac allan o'r AHNE.
- Dim datganiad tirwedd wedi ei gyflwyno.
- Gor-edrych.
- Effeithio mwynderau trigolion cyfagos.
- Allan o gymeriad a dim yn parchu graddfa'r adeiladau presennol o gwmpas (cynllun cyntaf yn dai deulawr ac erbyn hyn yn dai unllawr).
- Tai presennol ar blotiau mawr a digon o le rhyngddynt a'r bwriad arfaethedig yn ymddangos fel gorlenwi.
- Dim tystiolaeth o wir angen wedi ei ddangos a chwestiynu'r dull o gasglu'r dystiolaeth yn ymwneud gyda'r angen. Dim Asesiad o Angen Tai Lleol wedi ei wneud i Mynytho.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- Penderfynwyd apêl yn Llanrug gyda'r arolygydd yn ei gwneud yn glir nad oedd 11 annedd ar safle eithrio yn fach o dan ddiffiniad NCT 2. Mynytho yn bentref llai ac felly'r bwriad yma hefyd ddim yn cyd fynd â diffiniad bach.
- Oes sicrwydd fod y rhai sydd wedi rhoi eu henwau lawr yn dal mewn angen a diddordeb cael un o'r tai?
- Dim galw am dai fforddiadwy yn yr ardal.
- Tai fforddiadwy wedi eu hadeiladu yn flaenorol yn dal yn wag.
- Angen gweld beth yw anghenion tai yn gysylltiedig gyda darparu'r Cynllun Lleol cyn caniatáu ceisiadau o'r math yma.
- Datganiad tai fforddiadwy ddim yn ymhelaethu ar sut y casglwyd y data.
- Datganiad tai fforddiadwy yn cyfeirio at 12 tair ystafell wely a 11 dwy ystafell wely sef rhyw 50% o'r ddau. Pam felly fod yr holl ystâd yn 3 ystafell wely?
- Cynnydd mewn traffig ac yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd
- Ystumod yn y cae a'r ardal.
- Safle gwerthfawr o safbwynt bywyd gwyllt
- Yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd ddim yn gallu dangos ehangder y rhywogaethau a bywyd gwyllt sydd i'w diogelu gan ei fod wedi ei wneud dros ddyddiau yn hytrach na misoedd.
- Angen diogelu'r cloddiau carreg o amgylch y safle.
- Llawer o waith difrodi natur a bywyd gwyllt wedi digwydd yn barod ger Ystad Cornwall a hwn yn creu mwy.
- Safle anghynnaladwy - bws yn wasanaeth anaml a diffyg cyfleusterau cymunedol ym Mynytho.
- Problemau draenio gyda dŵr yn casglu ar / ger y safle. Creu problemau llifogydd.
- Dim digon o le yn yr ysgolion lleol.

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau cyffredinol yn ymwneud gyda:

- Ydy'r feddygfa / gwasanaeth meddygol yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd mewn cleifion?
- Cais wedi ei wneud fel rhan o'r drefn Cynllun Datblygu Lleol i'r safle gael ei wneud yn safle bywyd gwyllt.
- Cwestiynu'r wybodaeth ynglŷn â sut yr ariannir y cynllun
- Dim tai unllawr ar gyfer henoed ac anabl ble mae llawr uwch yn wastraff gwagle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- Nifer o dai ar werth yn yr ardal

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd 3 deiseb - un gyda 18 enw, un gyda 84 o enwau ac un gyda 1 enw yn gwrthwynebu'r bwriad.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad ar sail:

- Cyfle i bobl leol brynu tai.
- Cynlluniau tai o'r math yma yn hanfodol i alluogi pobl ifanc yr ardal i gael eu tai eu hunain.
- Angen tai fforddiadwy i gadw pobl a phlant lleol yn yr ardal.
- Diddordeb mewn prynu tai yn y cynllun.

Yn ogystal â'r llythyrau cefnogi uchod derbyniwyd 1 ddeiseb ac arni 19 enw yn cefnogi'r bwriad

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Datgan Polisi C1 CDUG mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd ac y 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. Un o'r achosion hynny y gellir ei ganiatáu yw tai fforddiadwy ar safleoedd addas sy'n union wrth ymyl ffiniau datblygu.
- 5.2 Gorwedd safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Mynytho ond yn union gerllaw iddo ac felly rhaid yw ystyried y bwriad o dan Bolisi CH7 sy'n ymwneud gyda thai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig sy'n union ar gyrion pentrefi a chanolfannau lleol. Mae'r polisi yma yn datgan y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd gwledig addas sy'n union ar ffin pentrefi a chanolfannau lleol fel eithriad i bolisiau tai arferol os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf a gynhwysir yn y polisi. Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy hefyd wedi ei fabwysiadu ac mae'n ymhelaethu ar yn ogystal â chefnogi'r polisi hwn ac yn datgan ym mharagraff 2.28 mai mewn achosion eithriadol y bydd y CDU yn galluogi i ganiatâd gael ei roi ar dir addas sydd yn gorwedd un ai oddi mewn neu union gyferbyn ffiniau datblygu mathau penodol o aneddleoedd er mwyn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy mewn cymunedau lleol. Datgan paragraff 2.29 o'r Canllaw Cynllunio Atodol y bydd safleoedd a chynigion o'r fath yn cael eu hasesu ar sail angen wedi ei brofi, addasrwydd y safle, gofynion lleol ac fforddiadwyedd. Mae'r polisi a'r Canllaw Cynllunio Atodol yn datgan yn glir mai'r nod yw cyflenwi tai fforddiadwy ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu safleoedd eraill ddaw ar gael yn annisgwyl o fewn ffiniau datblygu. Fe welir felly mai dim ond ble nad oes safleoedd fel hyn ar gael y caniateir safleoedd eithrio gwledig a hyd yn oed wedyn dim ond ar gyfer nifer bychan fyddai'r safleoedd a gefnogir. Fe ategir hyn gan Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy sy'n datgan ym mharagraff 10.13 y dylai safle eithriad gwledig fod ar raddfa fach.
- 5.3 Mae'r bwriad ar gyfer darparu 9 o dai ar safle sydd yn union gerllaw ffin ddatblygu pentref Mynytho. Byddai'r holl o'r tai yma yn rhai 3 ystafell wely ac o fath cyffelyb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

sef rhai deulawr ond gyda'r ystafelloedd llawr cyntaf wedi eu lleoli yn y to. Yn gyntaf, rhaid felly asesu os yw'r angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy wedi ei brofi am y nifer a'r math o dai dan sylw. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol yr unig wybodaeth a gyflwynwyd am yr angen oedd manylion cyfarfod cyhoeddus a gynhaliwyd ym Mawrth 2012 a'r gefnogaeth ddeilliodd yn y cyfarfod hwnnw ar gyfer y datblygiad. O'r cyfarfod hwnnw dangosodd 9 person lleol ddiddordeb i berchnogi'r tai. Roedd y wybodaeth yma yn seiliedig ar un cyfarfod cyhoeddus a gynhaliwyd 2 flynedd cyn cyflwyno'r cais ac nid oedd sicrwydd os oedd y rhai a ddangosodd ddiddordeb bryd hynny yn dal gyda diddordeb erbyn hyn. Hefyd, nid oedd cadarnhad os oedd y rhai a ddangosodd ddiddordeb mewn gwir angen o dŷ fforddiadwy ac os oeddynt wedi eu hasesu i fod mewn angen fforddiadwy. Yn ychwanegol nid oedd y wybodaeth yn cyfleu'r angen o ran y math o dai oedd eu hangen a'r nifer o ystafelloedd gwely yr oedd gofyn amdanynt. Hefyd, nid oedd gwybodaeth i law, os oedd y rhai gyda diddordeb eisiau llain adeiladu eu hunain, i brynu, cynllun rhan berchnogaeth neu rentu. Nid oedd yn wybyddus ychwaith os oedd y rhai mewn angen tŷ fforddiadwy yn fodlon symud i aneddeleoedd eraill yn y cyffiniau er mwyn diwallu eu hangen am dŷ fforddiadwy. Gan fod y bwriad ar gyfer tai fforddiadwy ar safle eithrio gwledig cyfeiriwyd yr ymgeisydd at y Canllaw Cynllunio Atodol ar angen gyda cheisiadau am dai fforddiadwy i gyflwyno Datganiad Tai Fforddiadwy.

- 5.4 Yn sgil yr uchod bu i'r ymgeisydd gyflwyno cyfiawnhad pellach ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy (Gorffennaf 2014). Dengys y wybodaeth fod 100 o bobl ar restr aros Tai Teg yn ardal Dibyniaeth Llyn a bod 23 o deuluoedd / cyplau / unigolion wedi dangos diddordeb i brynu un o'r tai. O'r 23 yma roedd 12 eisiau eiddo 3 ystafell wely a 11 eisiau eiddo 2 ystafell wely. O'r 23 yma mae 12 wedi gyrru manylion incwm ayyb er mwyn cael ei hasesu ymhellach. Nodir y Datganiad fod bwriad datblygu'r cynllun ar gyfer cael ei reoli gan Grŵp Cynefin ac y byddai'r tai arfaethedig yn cael eu darparu er mwyn eu gwerthu fel rhan o gynllun rhannu ecwiti ac nid fel tai rhent ond (ar y pryd) nid oedd cadarnhad o hyn wedi ei gynnig gan Grŵp Cynefin.
- 5.5 Erbyn hyn mae datganiad clir wedi ei dderbyn gan Grŵp Cynefin (11/2/15) sy'n datgan fod bwriad ganddynt i brynu'r 9 uned gan yr ymgeisydd er mwyn eu gwerthu ymlaen fel tai fforddiadwy ac fel rhan o gynllun rhannu ecwiti. Pe na fyddai modd gwerthu'r unedau i gyd byddai rhai ohonynt yn cael eu rhentu gyda'r opsiwn i'r tenant brynu yn y dyfodol. Mae'r datganiad gan Grŵp Cynefin yn cadarnhau ar sail y 12 uchod sydd wedi dangos diddordeb eu bod yn hyderus y bydd prynwyr yn eu lle ar gyfer y tai hyn.
- 5.6 Mae cadarnhad o fwriad Grŵp Cynefin i brynu'r unedau yma yn cryfhau'r achos yn ymwneud gyda phrofi'r angen yn sylweddol. Maent hefyd wedi cadarnhau fod gwir ddiddordeb wedi ei ddatgan gan unigolion/deuluoedd ar rest Tai Teg i brynu'r tai yma drwy gynllun rhannu ecwiti. Mae Grŵp Cynefin yn hyderus fod angen am y tai yn bodoli. Mae'r ffaith fod gan gymdeithas dai ddiddordeb yn y datblygiad yn lleihau'r risg o ddatblygiad sbeciannol ac fel sydd eisoes wedi ei nodi, yn cryfhau'r wybodaeth a'r dystiolaeth sydd wedi ei dderbyn sy'n ymwneud gyda'r angen i ddatblygu safle eithrio gwledig.
- 5.7 Mae cyfeiriad wedi ei wneud gan wrthwynebwyr y bwriad at apêl yn Llanrug ar safle eithrio gwledig am 11 o dai. Yn y datganiad apêl hwnnw datganodd yr Arolygydd "tra derbyniaf y gellir ystyried safle'r apêl yn fach o ran maint cyffredinol yr ardal adeiledig bresennol yn Llanrug, ni fyddai datblygiad o 11 annedd fforddiadwy yn cyfrif fel 'safle bach' o fewn telerau TAN2". Yn yr apêl honno aethpwyd ymlaen i ystyried yr angen oedd wedi ei gyflwyno am y tai a datganodd yr Arolygydd "tra fy mod yn gweld bod y wybodaeth a ddarparwyd yn cadarnhau'r galw am dai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

fforddiadwy yn Llanrug, nid wyf wedi cael fy argyhoeddi bod galw am y nifer o dai a honnir. Er enghraifft, ni ofynnwyd i'r ymatebwyr a fyddent yn barod i symud i dai fforddiadwy mewn aneddiadau eraill yn yr ardal petai'r cyfle'n codi . . . Fodd bynnag, yn ôl y wybodaeth sydd o'm blaen nid wyf wedi cael fy argyhoeddi bod yr angen am y raddfa hon o dai fforddiadwy wedi cael ei brofi ddigon i gyfiawnhau datblygiad y safle hwn fel safle eithriad gwledig."

- 5.8 Yn ogystal, ac yn wahanol i Mynytho, roedd safleoedd tai wedi'u dynodi o fewn ffiniau Llanrug gydag elfen o ddarpariaeth tai fforddiadwy yn rhan o ohonynt a'r flaenoriaeth i ddatblygu tai fforddiadwy yn cael ei roi i safleoedd o'r fath yn hytrach na datblygu safleoedd eithrio gwledig.
- 5.9 Yn fwy diweddar bu i apêl am safle eithrio gwledig gael ei ganiatáu ar safle ger Plas Ffrancon, Bethesda. Roedd yn ganiatâd am 24 o unedau preswyl gyda 16 ohonynt yn ffurfio safle eithrio gwledig. Roedd adroddiad yr Arolygydd yn datgan: 'mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn dangos bod angen 105 o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn yn ardal weinyddol Gwynedd. Mae hyn yn cyfateb i dros hanner cyfradd gwblhau gyfredol y flwyddyn y gofyniad tai. Mae hyn yn dangos diffyg sylweddol o ran darpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol'...nid 'yw'r angen a nodwyd am 105 o unedau fforddiadwy yn cael ei fodloni drwy roi caniatâd cynllunio, oherwydd caniateir hanner y gofyniad blynyddol ar gyfartaledd'. Mae'r Arolygydd hefyd yn cadarnhau ei fod yn 'dir cyffredin rhwng y ddwy ochr bod y gofrestr tai lleol, Tai Teg, yn ffynhonnell ddibynadwy ar gyfer yr angen lleol am dai fforddiadwy'.
- 5.10 Daw'r Arolygydd 'i'r casgliad, gan roi sylw i'r angen cyffredinol a nodir a osodir allan yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y gofrestr angen leol, a darpariaeth bresennol tai fforddiadwy a chyfraddau cwblhau cyffredinol tai ar y farchnad bod y prawf cyntaf wedi ei fodloni'. Hwn fyddai prawf cyntaf polisi CH7 sy'n ymwneud gyda phrofi'r angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy.
- 5.11 Yn cefnogi'r angen am 105 o unedau tai fforddiadwy bob blwyddyn (Asesiad o'r Farchnad Dai Leol) mae gwaith mwy diweddar sef Asesiad Marchnad Dai Leol Ynys Môn ac Astudiaeth Anghenion Tai Gwynedd sy'n darparu braslun o faint o dai fforddiadwy sy'n debygol o fod eu hangen yn Ynys Môn a Gwynedd. Noder fod y ffigwr hwn oddeutu 1,344 o unedau tai bob blwyddyn am bum mlynedd i fodloni'r anghenion sydd wedi cronni dros y blynyddoedd a'r anghenion sy'n dod i'r amlwg. Mae hyn wedi ei seilio ar oddeutu 709 uned fforddiadwy'r flwyddyn yng Ngwynedd a'r gweddill ym Môn. Mae'r ffigyrau hyn yn seiliedig ar fethodoleg Llywodraeth Cymru sydd yn amcangyfrif 25% o incwm aelwydydd tuag at gostau tai. Nodir nad datganiad o ran y nifer o dai fforddiadwy newydd fydd angen eu hadeiladu yw hyn gan y byddai'n bosib diwallu cyfran o'r angen drwy ddulliau eraill yn ogystal.
- 5.12 O ganlyniad, ac ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais, y wybodaeth sydd yn ymwneud gyda rhestr aros Tai Teg yn nalgylch dibyniaeth Llyn, yr ymholiadau pellach sydd wedi ei gwneud gyda Tai Teg am y 9 tŷ, hyder Grŵp Cynefin fod darpar brynwyr ar gyfer y tai fforddiadwy, yr Asesiadau a nodir uchod yn ogystal â'r penderfyniad apêl ym Methesda (uchod) nid yw swyddogion yn credu fod sail gref i wrthwynebu'r bwriad ar y sail na chredir y profwyd fod angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn unol gyda maen prawf 1 o Bolisi CH7.
- 5.13 Mae maen prawf 2 o Bolisi CH7 yn datgan y dylai'r datblygiad ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref neu'r ganolfan leol ac maen prawf 3 yn gofyn na fyddai'r datblygiad yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad nag yn creu patrwm

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

tameidiog. Mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw ystâd o dai presennol gyda ffurf adeiledig yr ystâd tua'r gogledd a'r dwyrain. Er bod y bwriad yn safle gweddol sylweddol, ystyrir y byddai'r safle dan sylw yn ffurfio estyniad rhesymegol o'r ystâd gerllaw ac felly na fyddai'n ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad. Ystyrir y byddai'r bwriad wedi ei gwblhau yn ymddangos fel rhan o ystâd o dai ehangach ac wedi ei osod yn erbyn ffurf adeiledig y pentref. Mae Stad Cornwall yn weddol unffurf ond mae gweddill y datblygiadau preswyl o gwmpas yn weddol wasgaredig ac/neu dameidiog heb batrwm datblygu pendant. Ystyrir felly fod y lleoliad yn addas o ran meini prawf 2 a 3 o Bolisi CH7.

- 5.14 Yn ogystal mae paragraff 10.11 o Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy yn datgan y 'dylai'r awdurdodau cynllunio lleol a'r rheini sy'n gwneud cais am ganiatâd cynllunio gydweithio er mwyn sicrhau bod amrywiaeth briodol ac integredig o fathau o dai a deiliadaethau ar gael a fydd yn cyfrannu at ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy, ac at yr amcan o greu cymunedau cymysg a chynaliadwy'...os bydd yr awdurdod cynllunio lleol, ar ôl pwysu a mesur yr holl ystyriaethau perthnasol, o'r farn nad yw cynnig ar gyfer safle yn cyfrannu digon at y nod o greu cymunedau cymysg, bydd angen i'r awdurdod drafod gyda'r datblygwr er mwyn adolygu'r amrywiaeth o dai, neu fel arall, caiff wrthod y cais'. Yn ychwanegol, mae paragraff 10.13 o'r Nodyn Cyngor Technegol yn datgan y 'dylai safleoedd eithriedig gwledig fod yn fach...ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir mewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli eisoes neu ar dir sydd am y ffin â hwy, ac na fyddai, fel arall, yn cael ei ryddhau ar gyfer tai ar y farchnad agored'.
- 5.15 Bu i swyddogion godi'r materion hyn gyda'r asiant a'r ymgeisydd gan ddatgan pryder nad oedd y bwriad yn un cymysg ac nad oedd 9 tŷ yn cael ei weld fel safle bach. Bu i Grwp Cynefin gadarnhau fod yr angen sydd wedi eu hadnabod ganddynt ar gyfer tai 3 llofft (sydd yn ei hanfod yn dai teuluol) ac nad oedd ganddynt fwriad i newid y gymysgedd. O safbwynt maint y safle, datganwyd pryder nad oedd y safle yn un all gael ei weld fel un 'bychan' a thrafodwyd y nifer allai fod yn dderbyniol. Nid oedd nifer llai o dai i'w weld yn nifer hyfyw gan yr ymgeisydd/Grwp Cynefin ac ategwyd fod yr angen am y 9 tŷ yn bodoli. Er nad yw swyddogion wedi'u llwyr argyhoeddi fod y safle yn un 'bychan' rhaid hefyd pwysu a mesur y materion cynllunio perthnasol eraill megis yr angen (sydd wedi ei dderbyn) a bod y safle yn addas mewn egwyddor ar gyfer datblygiad tai o'r fath a'r ystyriaeth na fyddai'r bwriad yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad nag yn creu patrwm tameidiog - er ei fod yn safle ar gyfer 9 tŷ. I'r perwyl hyn, ac er nad yw swyddogion wedi ei llwyr argyhoeddi fod y safle yn un 'bychan' credir, wedi pwysu a mesur yr holl ystyriaethau, na fyddai'n briodol gwrthod y bwriad ar y sail yma yn unig.
- 5.16 Mae maen prawf 4 o Bolisi CH7 yn gofyn fod meddiannaeth y tai yn cael eu cyfyngu fel tai fforddiadwy. I'r perwyl yma mae'r ymgeisydd yn ymwybodol y byddai gofyn iddo arwyddo cytundeb 106 tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu.
- 5.17 Fel dull sicrhau fforddiadwyedd eiddo mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn rhoddi canllawiau o ran sicrhau bod y tai fforddiadwy o faint priodol ac yn ymateb i fath penodol o angen. Ni ddylai maint anheddau fod yn ormodol mewn perthynas â maint yr eiddo y mae galw amdano i gwrdd â'r angen a dargedir. Fel sydd wedi ei nodi uchod nid yw swyddogion yn gwbl argyhoeddedig mai tai fforddiadwy 3 ystafell wely yw'r galw ar y safle yma ac y dylai cael gwell cymysgedd o dai. Mae hyn wedi ei godi gyda'r ymgeisydd ac mae ef a Grwp Cynefin wedi datgan mai tai 3 llofft fyddai'n diwallu'r angen sydd wedi ei adnabod ar y safle ac o ganlyniad mae'r holl dai sy'n destun y cais yn rhai 3 ystafell wely ac mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

arwynebedd mewnol yn ei gyfanrwydd yn oddeutu 116 medr sgwâr. Er hyn, a gan fod yr ystafelloedd llawr cyntaf yng ngwagle'r to ystyrir y byddai'r arwynebedd llawr defnyddiol yn llai na hyn ac yn dod lawr i ryw 99 medr sgwâr. Byddai hyn yn cydfynd gyda'r gofynion yn y Canllaw Cynllunio Atodol fod tai 3 ystafell wely yn fod o faint hyd at 100 medr sgwâr wedi ei fesur yn fewnol. Ystyrir felly fod y tai yn cydymffurfio gyda'r meintiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.18 Derbyniwyd asesiad ieithyddol a chymunedol fel rhan o'r cais a chysylltwyd gyda'r Uned Polisi ar y Cyd am eu sylwadau. Nid oedd eu hymateb i law wrth baratoi'r rhaglen a hyderir y bydd hwn wedi ei dderbyn cyn dyddiad y Pwyllgor. Fodd bynnag, mae'r bwriad ar gyfer darparu tai annedd fforddiadwy gerllaw ffin ddatblygu a gellir ystyried fod hwn yn un ffordd i ddiogelu a chynnal cymunedau byrlymus Cymraeg i'r dyfodol drwy ganiatáu tai addas i gyplau a theuluoedd allu aros yn eu cymunedau. Disgwylir derbyn y sylwadau'r Uned Polisi ar y Cyd i'r asesiad cymunedol ac ieithyddol ond o ystyried y math o gais sydd dan sylw ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned ac y byddai'n dderbyniol o agwedd Polisi A2 CDUG.

Mwynderau gweledol

- 5.19 Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae'r bwriad o ran dyluniad y tai wedi ei ddiwygio ar gais swyddogion i gael cynllun gwell a mwy addas ar gyfer y safle. Y prif newid yw bod ffenestri gromen oedd yn ddominyddol yn nyluniad y tai wedi cael eu tynnu o'r bwriad ac wedi cael eu cyfnewid am ffenestri to. Mae'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn llawer symlach ac addas ar gyfer y safle. Bwriedir gorffen y tai mewn cyfuniad o rendr a chladio pren a byddai'r to o lechi . Byddai paneli solar yn cael eu gosod ar do'r tai. Ystyrir fod dyluniad y tai bellach yn dderbyniol ac y byddent o ran eu graddfa, maint a ffurf yn addas ar gyfer y safle. Er y byddai'r dwysedd ar y safle yn uwch na beth yw gweddill yr ystâd ni ystyrir fod y dwysedd sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau yn ormodol ar gyfer y safle ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn orddatblygiad. Ystyrir hefyd fod y deunyddiau a fwriedir eu defnyddio yn dderbyniol. Hefyd ers ei gyflwyno mae bwriad bellach i ddefnyddio'r cloddiau naturiol o amgylch y safle fel ffiniau ar gyfer y tai yn hytrach na'r bwriad gwreiddiol o godi ffensys yn gyfan gwbl o amgylch y safle. Ystyrir fod hyn hefyd yn welliant ac yn ffurf fwy naturiol o ddatblygu'r safle. Gellir amodi cynllun i gynnal a chadw'r cloddiau fel sydd angen.

- 5.20 Byddai'n bosibl gweld y safle wrth deithio ar hyd y ffordd sirol. Fodd bynnag byddai'r tai wedi eu hadeiladu yn ymddangos fel ymestyniad i'r ystâd bresennol ac wedi ei osod yn erbyn cefndir adeiledig presennol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn ymwithiol yn y tirlun. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal sydd hefyd yn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Hefyd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE sydd wedi ei leoli oddeutu 250 medr tua'r gorllewin.

- 5.21 O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu B8, B10, B22, B25 a B27.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.22 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Mae dau dŷ annedd yn ffinio gyda'r safle tua'r gogledd ac mae un tŷ annedd yn ffinio gyda'r safle tua'r dwyrain. Mae safle'r cais ar lefel is na'r tai cyfagos ac felly ni ystyrir y byddai gor-edrych yn deillio o'r ffenestri llawr daear. Mae'r ffenestri gromen oedd wedi eu cynnwys ar edrychiad blaen a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

chefn y tai bellach wedi eu hepgor a'u cyfnewid am ffenestri to. Oherwydd lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas â'r tai presennol ystyrir y byddai'r datblygiad yn sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr yr eiddo gerllaw. Bwriedir gosod ffenestr llawr cyntaf yn nhalcen rhai o'r unedau lle na fyddai hynny yn achosi gor-edrych. Ystyrir y byddai'n bosibl rhoddi ffenestr llawr cyntaf yn nhalcen mwyafrif y tai a hepgor edrychiad gogleddol llain 1 fyddai'n wynebu rhif 7 Ystad Cornwall. Gellir sicrhau hyn drwy amod priodol ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad o ran gor-edrych neu golli preifatrwydd yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

- 5.23 Fel y nodwyd yn flaenorol er y byddai'r dwysedd ar y safle yn uwch na beth yw gweddill yr ystâd ni ystyrir fod y dwysedd sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau yn ormodol ar gyfer y safle ac ni ystyrir felly fod y bwriad yn or-ddatblygiad. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran maen prawf 2 o bolisi B23.
- 5.24 Yn sgil adeiladu 9 tŷ ychwanegol yn sicr byddai cynnydd yn y traffig a fyddai'n defnyddio'r ffordd ystâd bresennol sy'n arwain i'r safle. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r cynnydd yma i'r fath raddau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol o safbwynt y cynnydd mewn traffig a'r sŵn cysylltiedig ag ni ystyrir ei fod yn groes i faen prawf 3 o bolisi B23. Gellir hefyd gwarchod mwynderau trigolion cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu drwy amodi oriau gweithio ar y safle.
- 5.25 O ganlyniad ac yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.26 Er y derbyniwyd sylwadau yn cyfeirio at ychwanegiad annerbyniol i nifer y cerbydau fyddai'n defnyddio ffordd lleol a phryder am y mynediad arfaethedig, ni wrthwynebir y cais gan yr Uned Drafnidiaeth. Ystyrir felly fod y datblygiad yn nhermau materion trafndiaeth a mynediad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion polisiâu CH33 a CH36. Os caniateir y cais byddai angen gosod amodau o ran y ffordd ystâd a llefydd parcio.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.27 Ers i'r cais gael ei gyflwyno mae adroddiad ecolegol wedi cael ei gyflwyno ar gyfer y safle. Fel rhan o'r asesiad argymhellwyd cadw rhan o gornel de gorllewinol y safle ar gyfer bywyd gwyllt ac mae hyn wedi ei ddangos ar y cynlluniau. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn dilyn cyflwyno'r asesiad ecolegol yma. Mae'r sylwadau yn datgan fod yr asesiad o safon uchel ac yn datgan mai'r prif ddiddordeb ar y safle yw'r ymlusgiaid sydd yn bresennol. Mae amseriad y gwahanol elfennau o'r gwaith yn hollbwysig oherwydd y potensial i niweidio neu ladd ymlusgiaid a'i bod yn hanfodol fod yr ecolegydd yn bresennol i oruchwylio rhai elfennau o'r gwaith. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn argymhell os yw'r bwriad yn cael ei ganiatáu fod amodau yn cael eu gosod ar y caniatâd yn datgan fod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â rhan 7 o'r adroddiad (mesurau lliniaru). Argymhellir hefyd osod amod fod y mesurau gwella a argymhellir yn rhan 7.2 o'r adroddiad yn cael ei weithredu. Ystyrir hefyd y dylid cynnwys amod i ymgymryd ag amod ymlusgiaid pob haf am 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad ac maent hwy hefyd yn ystyried y dylai'r mesurau lliniaru sy'n cael eu hamlinellu yn yr adroddiad gael eu gweithredu yn llawn er sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith ar ymlusgiaid ac adar sydd wedi eu diogelu o dan y Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y diwygiwyd).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.28 Mae rhan o'r datganiad dull yn cyfeirio at yr angen am gytundeb 106 rhwng y datblygwr a pherchnogion yr eiddo i sicrhau fod y cloddiau sy'n amgylchynu'r safle yn cael eu diogelu. Os caniateir y cais byddai'n bosib rhoi amod ar y caniatâd i sicrhau fod y cloddiau yn aros ac nad ydynt i'w dymchwel / tynnu lawr heb ganiatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fodd bynnag ystyrir mai mater rhwng yr ymgeisydd a'r perchnogion yw hi i gadw rheolaeth o'r cloddiau ac i sicrhau eu bod yn cael eu rheoli yn y dull a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol.
- 5.29 Ystyrir os datblygir y safle yn unol gyda'r mesurau lliniaru a gwella a geir yn rhan 7 o'r adroddiad ecolegol na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau a warchodir a'i fod felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B20 CDUG.

Materion cynaliadwyedd

- 5.30 Derbyniwyd adroddiad cyn asesiad o safbwynt cydymffurfio gyda Lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy. Mae'r asesiad yma yn dangos y rhagwelir y byddai'r tai yn cyrraedd Lefel 3 o'r Cod. Ers cyflwyno'r cais mae'r canllawiau cenedlaethol o ran y Cod Cartrefi Cynaliadwy wedi ei ddileu o ran cynllunio. Fodd bynnag ystyrir fod y ffaith y byddai'r tai wedi bod yn cyrraedd lefel 3 o'r Cod yn dangos y byddai'r tai eu hunain yn rhai cynaliadwy ac yn dderbyniol o safbwynt Polisi C7 CDUG sydd yn ymwneud ac adeiladu mewn modd cynaliadwy.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.31 Roedd rhai o'r gwrthwynebiadau yn cyfeirio ar faterion megis draeniad a dŵr yn casglu. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar y sail hon gan naill ai Cyfoeth Naturiol Cymru nag gan Dŵr Cymru ac felly ystyrir y byddai modd dygymod a'r datblygiad yn nhermau cyswllt â'r system gyhoeddus. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd os caniateir y cais yn awyddus i osod amod yn ymwneud gyda chyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb sydd wedi ei selio ar egwyddorion draeniad cynaliadwy.
- 5.32 Ystyrir fod yr asesiad uchod yn rhoi sylw teilwng i'r gwrthwynebiadau cynllunio eraill a dderbyniwyd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac wedi cloriannu'r holl ystyriaethau cynllunio sy'n berthnasol i'r cais credir fod y bwriad i adeiladu 9 tŷ ar y safle eithrio gwledig yma ym Mynytho yn unol gyda'r polisiâu lleol a chenedlaethol perthnasol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i sicrhau fforddiadwyedd y tai yn y hirdymor a hefyd i amodau cynllunio perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn darostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 i sicrhau fod yr holl unedau preswyl (9) ar y safle yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cynlluniau
3. Llechi
4. Cytuno'r holl ddeunyddiau o flaen llaw
5. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir
6. Dim ffenestri eraill (heblaw'r rhai a ddangosir ar y cynllun)
7. Dim ffenestr llawr cyntaf ar edrychiad/talcen gogleddol y tŷ ar llain 1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

8. Cynllun cadw/gwarchod/cynnal cloddiau
9. Manylion ffiniau i'w cytuno
10. Amodau Dwr Cymru
11. Amodau Priffyrdd
12. Amodau Bioamrywiaeth/bywyd gwyllt
13. Rheoli amser gweithio
14. Tirweddu



Rhif y Cais / Application Number :

C14/0172/39/LL

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



Y safle/The site

Aberdaron

Nefyn

Pwllheli

Criccieth

Porthmadog

Blaenau Ffestiniog

Barmouth

Dolgellau

Tywyn

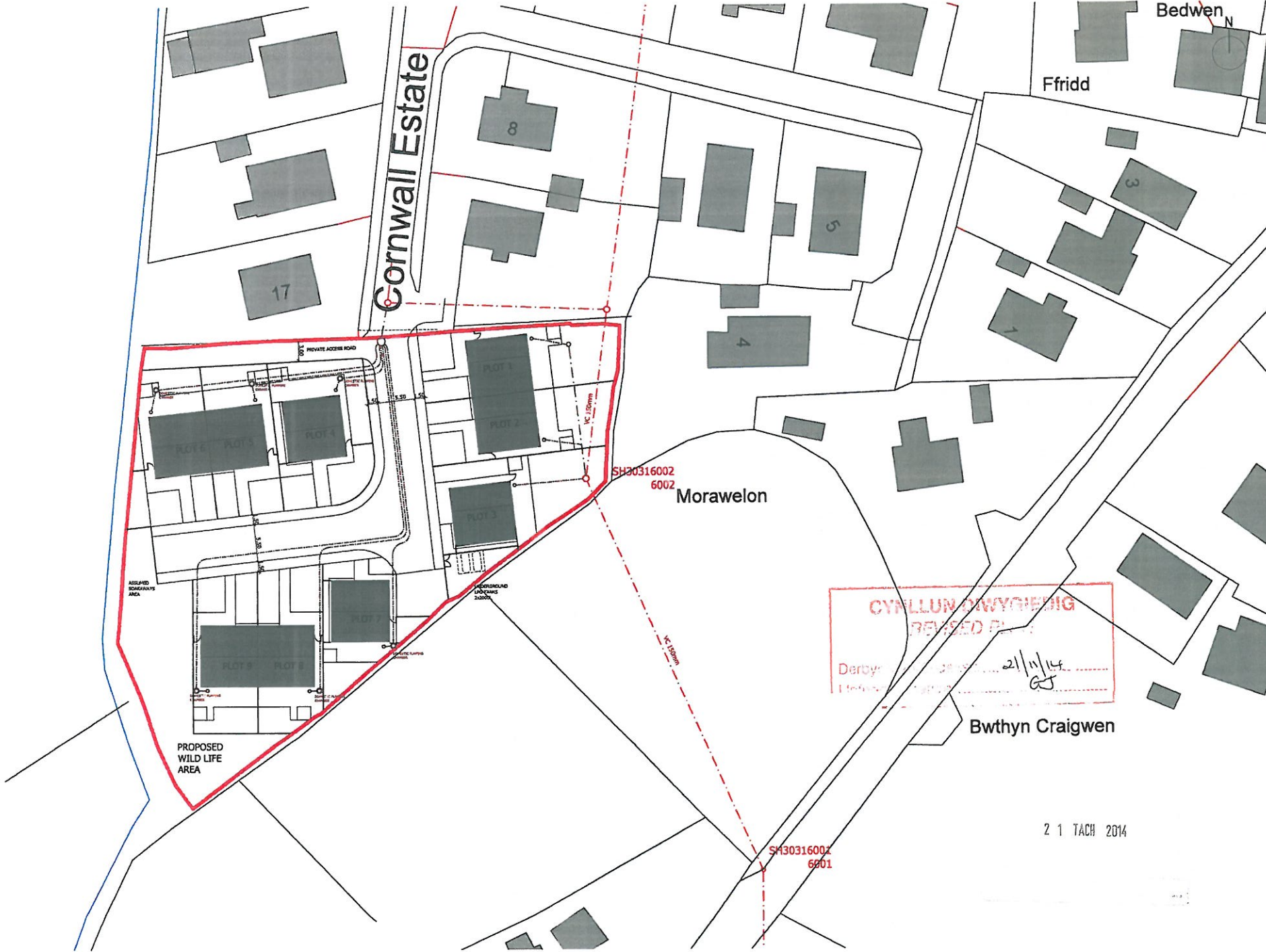
Bangor

Bethesda

Caernarfon

A gyfnewid y map hon o Osudiad yr Ordnance Survey
 gyda chwasid yr Ordnance Survey
 ar ran Rheolwr Llywodraethol
 © Hawlfraint y Goron.
 Mae'r gyfnewid hon yn parhau yn ddilys
 heb frwm y Goron a gall hyspwrdd atgynfydd neu a chwasid.
 Cynllun Gwynedd - 1 000 22 267 - 2008

This map is reproduced from Ordnance Survey material
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationary Office
 © Crown copyright.
 Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
 and may lead to prosecution and/or proceedings.
 Cynllun Gwynedd - 1 000 22 267 - 2008













DRAWING TITLE		PROPOSED BLOCK PLAN
DRAWN	SCALE	1:500/0.3
CHECKED	DATE	FEBRUARY 2014
ORIGIN	LC.EK	200901
	4401	21114
PROJECT CODE		09414-001_C09

FOR
NORTH WALES
TIMBER FRAMES LTD

PROPOSED 9 SUSTAINABLE DWELLING HOUSES
CORNWALL ESTATE, MYNYTHO
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7RH

aka architects
 United Kingdom: aka arch limited, 13 Stanley Road, Criccieth, LL52 0EH, T: +44(0)7857 858328
 Czech Republic: Gaustec s.r.o., Rimavska 21, Prapava 2, 120 00, T: +420 776 330613
 E-MAIL: info@aka-arch.com WEB: www.aka-arch.com

2 1 TACH 2014

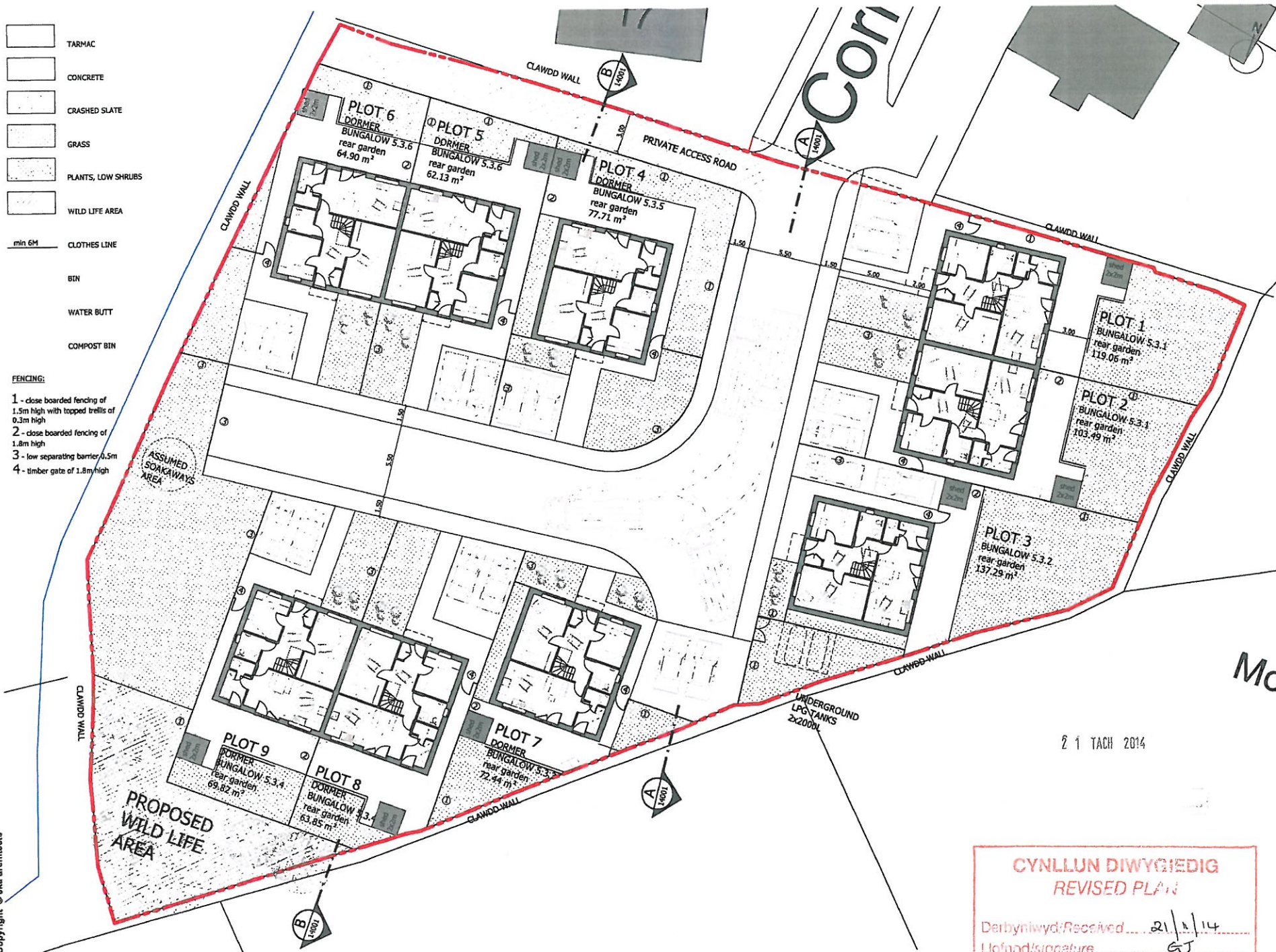
-  TARMAC
-  CONCRETE
-  CRASHED SLATE
-  GRASS
-  PLANTS, LOW SHRUBS
-  WILD LIFE AREA
-  min 6M CLOTHES LINE
-  BIN
-  WATER BUTT
-  COMPOST BIN

FENCING:

- 1 - close boarded fencing of 1.5m high with topped trellis of 0.3m high
- 2 - close boarded fencing of 1.8m high
- 3 - low separating barrier 0.5m
- 4 - timber gate of 1.8m high

ASSUMED SOAKAWAYS

PROPOSED WILD LIFE AREA



DATE/TITLE	PROPOSED SITE PLAN
DRAWN	SCALE
DATE	1:1250/0.3
DATE	FEBRUARY 2014
DATE	2008/01
DATE	14/01/2011

FOR
NORTH WALES
TIMBER FRAMES LTD

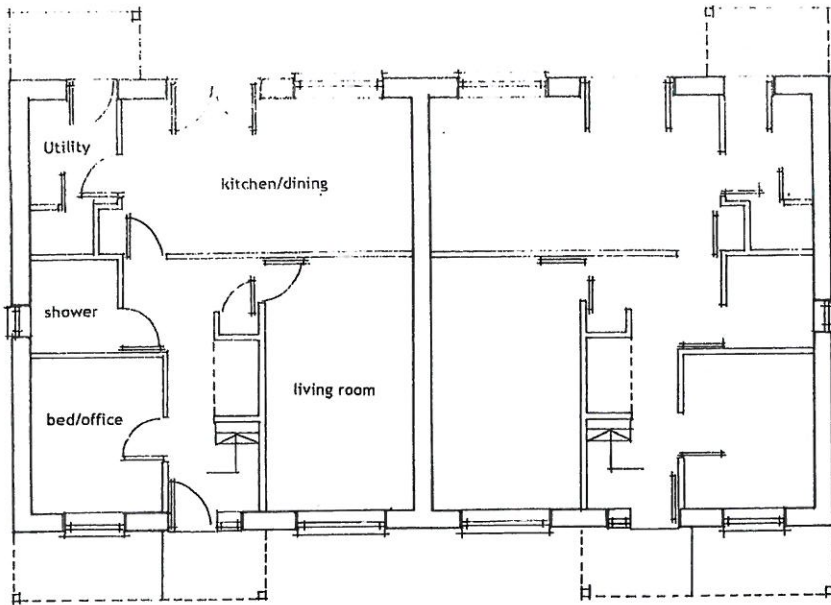
PROPOSED 9 SUSTAINABLE DWELLING HOUSES
CORNWALL ESTATE, MYNYTHO
PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 7RH

eka architects
United Kingdom: eka arch limited, 13 Stanley Road, Criccieth, LL52 0BH, T: +44(0)1757 456328
Czech Republic: Gavaltec s.r.o., Remata 21, Praha 2, 120 00, T: +420 776 330613
E-MAIL: info@eka-arch.com WEB: www.eka-arch.com

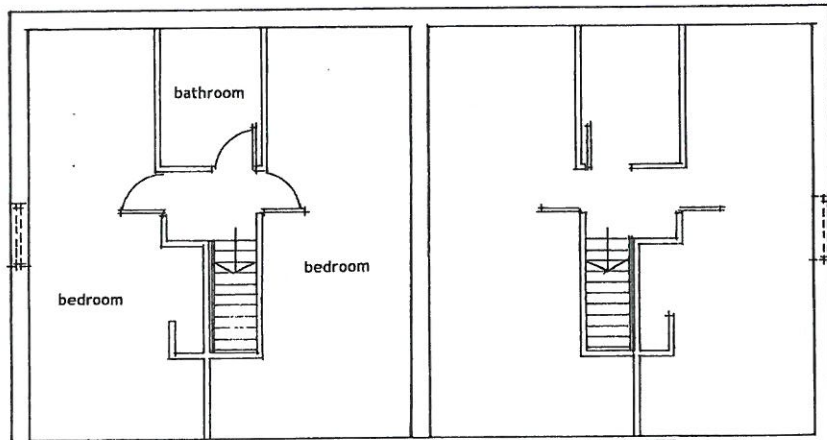
2 1 TACH 2014

**CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN**

Derbyniwyd/Received... 21/1/14
Llofnod/signature... GJ



GROUND FLOOR

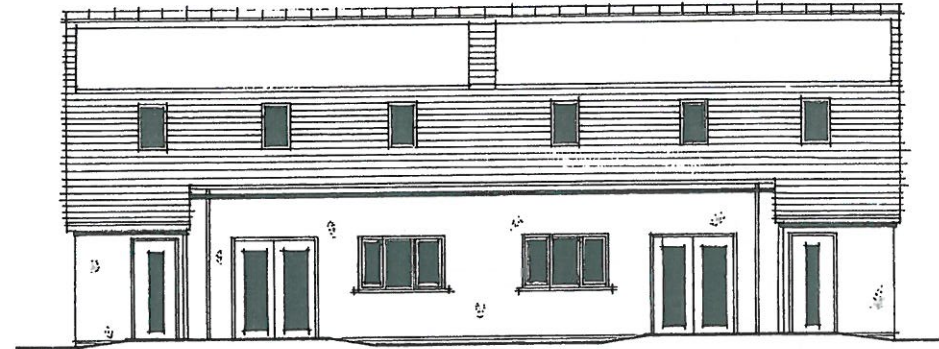


FIRST FLOOR



FRONT ELEVATION

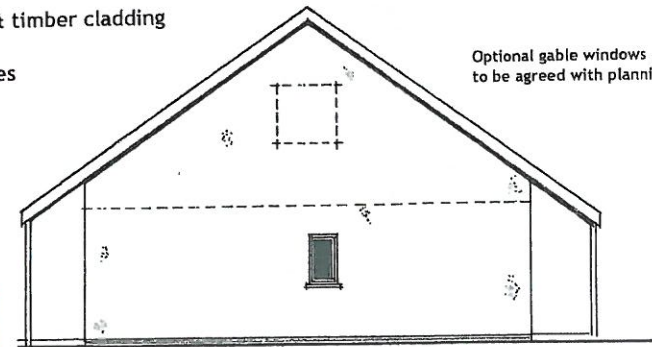
PV panels to be located on front/rear dependent on location of plot



REAR ELEVATION

Roof: slate
Walls: coloured render & timber cladding
Doors/
Windows: upvc & veluxes

Optional gable windows, actual plots to be agreed with planning authority



SIDE ELEVATION

9 AFFORDABLE DWELLINGS: Cornwall Estate, Mynytho
FOR: North Wales TimberFrames Ltd

PROPOSED PLANS - Plots 1&2, 5&6, 8&9

Date: JANUARY 2015
Scale: 1:100
Drawing No: CE 01

Alwyn Griffiths Cyl, Cae Cymro, Llithfaen, Pwllheli, LL53 6NH. Ffôn/Fel: 01758 750378 llawfrain/copyright©

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 30/1/15
Llofnod/signature [Signature]

9 AFFORDABLE DWELLINGS: Cornwall Estate, Mynnytho
FOR: North Wales TimberFrames Ltd

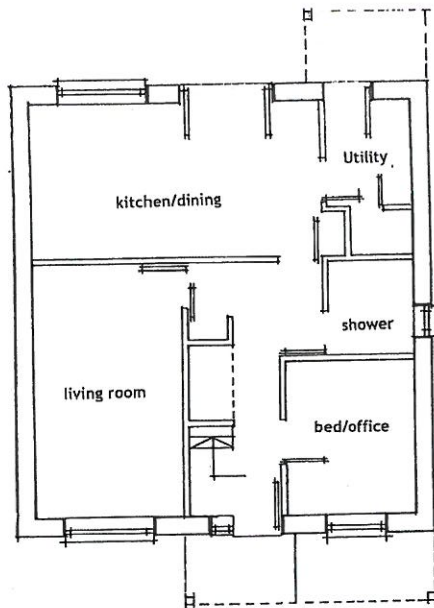
PROPOSED PLANS - Plots 3, 4 & 7

Date: JANUARY 2015

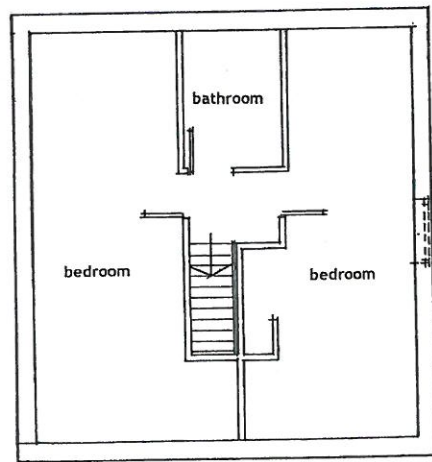
Scale: 1:100

Drawing No: CE 02

Alwyn Griffiths Cyf, Cae Cymro, Llanfihangel, Pwllheli, LL53 6NH. Ffôn/Tel: 01758 750378 hw@timberframes.co.uk



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR



REAR ELEVATION

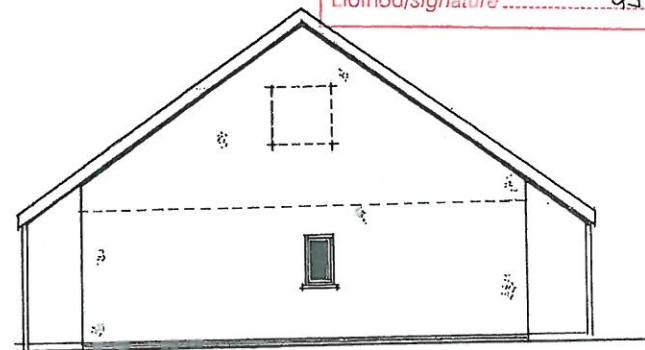


FRONT ELEVATION

Roof: slate
Walls: coloured render & timber cladding
Doors/
Windows: upvc & veluxes

CYNLLUN DIWYBODAIG
REVISED PLAN

Darbyniwyd/Received 30/1/15
Llofnod/signature GS



SIDE ELEVATION

30 JAN 2015