

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C21/0430/22/LL

Dyddiad 27/04/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Penygroes

Bwriad: Cais ar gyfer codi ty fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol

Lleoliad: Tir ger Oxton Villa Ffordd Haearn Bach, Penygroes, LL54 6NY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi un tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a llecyn parcio ynghyd a thirweddu cysylltiol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion pentref Penygroes ar hyd ffordd gul sy'n troi i lwybr cyhoeddus yn y pen draw. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg rhwng y cae sy'n destun y cais a'r tŷ diwethaf yn y pentref (Glaslyn).
- 1.3 Mae'r bwriad ar gyfer codi tŷ unllawr ynghyd a darparu mynedfa newydd oddi ar y ffordd a darparu llecynnau parcio oddi fewn y safle. Mae'r eiddo bwriedig yn mesur oddeutu 15m wrth 12.5m ac oddeutu 6m o uchder i'r crib ac 2.5m i'r bondo ac yn darparu 2 ystafell wely. Mae'r cwrtil bwriedig yn mesur oddeutu 35m wrth 35m ac yn cynnwys lle i barcio a throï. Mae bwriad i orffen y tŷ newydd gyda rendr a llechi ar y to.
- 1.4 Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a wrthodwyd o dan gyfeirnod C20/0853/22/LL. Nodir fod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan Tai Teg yn cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi eu asesu ac yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu brynu eiddo fforddiadwy i'w adeiladu ei hun.
- 1.5 Mae'r cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.
- 1.6 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 12.07.2021, ble penderfynwyd gohirio'r cais ar gyfer derbyn gwybodaeth pellach ynglŷn a'r isod:
- Prisiad o'r bwriad
 - Cadarnhad o angen cyfredol yr ymgeisydd o ran nifer o ystafelloedd gwely a sefyllfa'r ymgeisydd
 - Cadarnhad os yw'r ymgeisydd wedi cysidro darparu uned fforddiadwy arall ar y safle, gan ei fod yn sylweddol.
 - Cadarnhad os byddai'r ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb 106 person lleol fforddiadwy petai'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu caniatáu'r cais.
- 1.7 Mae asiant y cais wedi darparu ymateb i'r uchod oedd yn cynnwys prisiad ar ffurf 'llyfr coch' ynghyd a'r wybodaeth isod:
- Mae'r ymgeisydd yn bwriadu cartrefu a cychwyn teulu o fewn y cartref teuluol bwriedig yma. Nid ydyw eisiau bod mewn sefyllfa ble bydd angen estynnu'r eiddo yn y dyfodol, ac felly ystyrir fod dau ystafell wely yn cyfarch angen yr ymgeisydd.
 - Mae'r tŷ bwriedig yn cyfatebu'n uniongyrchol gyda anghenion penodol yr ymgeisydd ar gyfer tŷ fforddiadwy, sydd o fewn gofynion polisi TAI 16 o'r CDLI; hynny yw fod tai fforddiadwy yn cael eu caniatáu ar safleoedd yn union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle, ar yr amod fod yna dystiolaeth o angen lleol. Yn yr achos yma mae'r asiant yn cadarnhau fod yr ymgeisydd mewn angen unigol am dy fforddiadwy ac byddai ei angen yn cyfatebu gyda graddfa'r datblygiad bwriedig. Ymhellach byddai maint y plot yn gyfatebol a'r eiddo cyfagos i ogledd y safle, ac felly ni fyddai'n ymddangos allan o gymeriad gyda'r ardal yn yr achos yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Byddai'r ymgeisydd yn fodlon arwyddo cytundeb cyfreithiol ar gyfer sicrhau yr eiddo fel eiddo fforddiadwy am byth. Bwriad yr eiddo yw ar gyfer cartref teuluol am byth ar gyfer yr ymgeisydd.
- Mae gweddill y tir o gwmpas yr eiddo o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac nid oes bwriad iddo adeiladu rhagor o dai ar y safle.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017:

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS19: Gwarchod Lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2019

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 2) Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 6) Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) "Dylunio" (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0853/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa gysylltiol, parcio a thirweddau
- GWRTHOD - 18-12-2020

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at yr ymholiad uchod a cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth.

Argymhellaf gynnwys yr amodau / nodiadau canlynol ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir, i ddiogelu'r lleiniau gwelededd o'r eiddo ac i ddarparu'r man troi fel estyniad i'r ffordd gyhoeddus, i'w gael ei fabwysiadu fel rhan o'r ffordd hwnnw er lles trigolion lleol a thraffig cyffredin.

Dŵr Cymru: Amodau Dwr Cymru

Uned Bioamrywiaeth: Angen amod i wella bioamrywiaeth - mi fyswn yn awgrymu gosod blwch adar y to ar yr adeilad a blwch ystlumod (sawl cofnod o ystlumod yn yr ardal) yn ogystal â phlannu gwrychoedd brodorol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Sylwadau- Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llanllyfni rhif 35 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Strategol Tai:

Dwi'n pryderu mai dim ond un eiddo gaiff ei gynnig ar lecyn mor fawr, ac yn gweld hyn fel cyfle i godi oleiaf un eiddo fforddiadwy arall, efallai mewn partneriaeth efo RSL.

O ran fforddiadwyedd, byddai disgownt o 45% yn dod â pris yr eiddo i £137,500, sydd yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolraddol. Fy mhryder ar hyn o bryd yw bod prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a gallwn rhagweld derbyn cais i godi'r a106.

A oes modd cael eglurdeb dros perchnogaeth y tir? Ai'r darpar datblygwr sydd ei berchen ac a fydd gweddill y tir yn cael ei ddefnyddio fel gardd o ryw fath, ynteu dim ond rhan o'r tir sydd yn cael ei ystyried yn y cais hwn? Byddai werth gwybod os yw'r prisiad llyfr coch wedi cymryd y tir i ystyriaeth wrth brisio, ynteu dim ond yr eiddo.

Mae'r prisiad yn nodi "I consider the current open market value of the proposed new dwelling at "Land adjacent Oxton Villa" being freehold with vacant possession, to be fairly represented by a figure of £250,000 (two hundred and fifty thousand pounds)". Does dim sôn am werth gweddill y tir os caiff ei becynnu efo'r eiddo yn y dyfodol, a dylid ein bod ni'n glir o ran beth sy'n cael ei gynnwys er mwyn gallu rhoi sylw effeithiol.

Uned Draenio Tir:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Penygroes fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.
- 5.2 Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.3 Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, fel eithriad caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.4 Ni ymddengys o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais fod safle'r cais (fel nodir gan y llinellau coch a glas) yn cyffwrdd â'r ffin ddatblygu. Mae bwlch rhwng y safle a'r ffin ddatblygu (sydd yn ymddangos yn lwybr cyhoeddus). Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio felly fel lleoliad yng nghefn gwlad agored a ddim yn berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' ac sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.
- 5.5 Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dŷ menter gwledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn.
- 5.6 Mae materion cynllunio perthnasol eraill yn cael eu asesu isod. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o'r CDLI ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 5.7 Nodir fod y tŷ bwriedig yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Mae'r cais gerbron yn cynnwys copi o e-bost gan Tai Teg yn cadarnhau fod yr ymgeisydd yn addas ar gyfer prynu eiddo fforddiadwy neu eiddo fforddiadwy i'w adeiladu ei hun, ac mae asiant y cais wedi cadarnhau mai angen ar gyfer dau ystafell wely sydd gan yr ymgeisydd ar hyn o bryd, gyda bwriad o dyfu ei deulu o fewn arwynebedd llawr yr eiddo gerbron. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 110m sgwâr sydd yn 50m sgwâr yn fwy na'r uchafswm a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar gyfer tŷ unllawr 2 ystafell wely fforddiadwy, ac mae uchder y brif do yn golygu bod potensial i ddarparu llawr ychwanegol uwchben rhan o'r tŷ yn y dyfodol. Nodir fod yr ymgeisydd wedi nodi ei fod yn bwriadu tyfu ei deulu o fewn yr eiddo heb yr angen ar gyfer estyniad, ond nid yw'n glir beth fyddai ei fwriad gyda hyn gan mai dim ond dau ystafell wely a gynigir.
- 5.8 Mae prisiad ar ffurf llyfr coch wedi ei gyflwyno ar gyfer yr eiddo sy'n datgan pris farchnad agored o £250,000. Mae asiant y cais wedi cadarnhau fod y prisiad yma yn cynnwys y tir ogwmpas yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

eiddo a fwriedir ei ddefnyddio fel cwrtil. Gan fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrffewr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS, rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Mae ystyriaeth wedi ei roi yn y prisiad i werthiannau cymharol yn yr ardal. Noder nad oes llawer o unedau wedi eu nodi o ran cymhariaeth: 2 fyngalo sydd â phris tipyn is - er nodir bod gwaith atgyweirio i'w wneud gyda hwy. Mae un o'r unedau hyn gyda 3 llofft o'i gymharu â'r uned arfaethedig sydd â 2 lofft.

- 5.9 Mae Gwefan Zoopla yn nodi gwerth cyfartalog o £186,207 ar gyfer gwerthiannau o unedau sengl ym Mhenygroes yn ystod y 5 mlynedd diwethaf (14 gwerthiant). Y cyfartaledd ar gyfer pob math o eiddo sydd wedi ei werthu ym Mhenygroes yn ystod y flwyddyn ddiwethaf yw £114,000 (19 gwerthiant).
- 5.10 Mae'r gwerth a nodir ar gyfer yr eiddo hwn yn sylweddol uwch felly na'r ffigyrau hyn ac o edrych ar y tabl sydd wedi ei atodi o ran yr unedau sydd wedi eu gwerthu ym Mhenygroes yn ystod y 2 flynedd diwethaf, mae'r gwerth a roddir ar gyfer yr uned gerbron yn uwch na'r pris ar gyfer unrhyw eiddo ym Mhenygroes. Mae'n sylweddol uwch na'r mwyafrif helaeth o'r unedau sydd wedi eu gwerthu ym Mhenygroes yn y cyfnod hwn. Nodir fod y gymhariaeth yn ystod y ddwy flynedd diwethaf yn cyfeirio at bob math o eiddo. Nodir fod hwn yn eiddo o'r newydd ac mae'n debyg felly y byddai premiwm ar ei gyfer ac mae'n debyg hefyd fod ffactorau mewn perthynas ag effaith Covid-19 ar y farchnad dai yn debyg o fod wedi cynyddu gwerth eiddo yn ogystal.
- 5.11 Mae rhan 3.3.5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' yn nodi pris tybiedig uned fforddiadwy (ar sail y math o uned a gynigir ynghyd a'i leoliad). Mae'r Canllaw yn nodi fod hyn yn dangos pris disgwylidig unedau fforddiadwy canolraddol yn yr LSOAs unigol lle gwneir y cais, a bydd, yn fan cychwyn i'r ymgeisydd ac unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Yn seiliedig felly ar wybodaeth o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy' (rhan 3.3.5), nodir y pris dangosol canlynol ar gyfer tŷ unigol fforddiadwy (h.y. y math o uned a'i gynigir) ym Mhenygroes (pris dangosol sydd yn sail i drafodaethau pellach o ran fforddiadwyedd unedau):

Pris Tybiedig tŷ unigol fforddiadwy ym Mhenygroes

Anheddle	Incwm Canolrif yr Aelwyd (2020)	3.5 Gwaith incwm aelwyd	10% lefel y blaendal i dŷ sengl*
Penygroes	£23,032	£80,612	£18,621

*Gwefan Zoopla: Cyfnod 5 mlynedd Hydref 2016 – Hydref 2021 (14 gwerthiant)

Ar sail hyn felly pris tybiaethol tŷ sengl fforddiadwy ym Mhenygroes yw £80,612 + £18,621 = **£99,233**.

- 5.12 Mae Uned Strategol Tai wedi cadarnhau o ran fforddiadwyedd, byddai disgownt o 45% yn dod â pris yr eiddo i £137,500, sydd yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolraddol. Serch hynny mae pryder ynglŷn a prisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, ac bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.13 Nodir hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, ac mae pryder yn parhau y byddai darparu cwrtil o'r maint yma yn debygol o godi gwerth yr eiddo yn y pen draw a allai olygu na fydd y tŷ yn fforddiadwy o ran ei bris. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 15 o'r CDLI a CCA Tai Fforddiadwy o ran sicrhau uned fforddiadwy am byth a'r arwynebedd llawr sydd wedi ei ddangos.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar ffordd di-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r safle gan greu mynedfa o'r newydd. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i ddarparu amodau ar gyfer y parcio a'r fynedfa.
- 5.15 Mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau y byddai angen diogelu'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd ffin y safle yn ystod unrhyw waith
- 5.16 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn gallu cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol, preswyl a chyffredinol.

- 5.17 Mae polisiâu PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.18 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o gae amaethyddol presennol sy'n ffinio gyda tref Penygroes. Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae llwybr cyhoeddus (sydd wedi ei leoli tu allan i safle'r cais) yn gwahanu'r safle oddi wrth ffin ddatblygu'r dref. Mae polisi PCYFF 2 yn darparu meini prawf datblygu, ac yn datgan fod yn rhaid i gynigion ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiâu perthnasol yn y Cynllun a pholisiâu a chanllawiau Cenedlaethol yn y lle cyntaf. Mae'r polisi yn rhestru cyfres o feini prawf sy'n ymwneud a gwneud y defnydd gorau o dir, ymgorffori gofod mwynderol, cynnwys darpariaeth ar gyfer storio, ailgylchu a rheoli gwastraff, a cynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwithiol yn effeithiol.
- 5.19 O ran y maen prawf gwneud y defnydd gorau o dir, mae'n datgan:
- Gwneud y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is).
- 5.20 Wrth fesur y cynllun safle, mae'n ymddangos fod safle'r cais sy'n cynnwys y tŷ bwriedig, ei gwrtil preswyl sy'n cynnwys gardd, lle parcio a throi a lle ar gyfer y llwybr cyhoeddus yn mesur oddeutu 900m sgwâr sydd gyfystyr ac oddeutu 0.09 ha. Yn arferol byddai disgwyl i safle o'r maint yma ddarparu oddeutu 3 uned byw gan ei fod yn ddisgwyliedig i ddarparu tai newydd ar raddfa o 30 uned byw yr hectar. Nodir fod asiant y cais wedi cadarnhau nad oes bwriad i adeiladu rhagor o dai ar y safle yma ac fod y safle yn gyfystyr o ran maint i eiddo cyfagos. Nodir mai tŷ fforddiadwy a gynigir yma, ac mae'r eiddo cyfagos y gyfeirir ato yn un traddodiadol gyda adeiladau allanol ar ffurf fferm traddodiadol. Mae maint y safle yma yn sylweddol ei faint o ystyried y safon arferol yma ac nid oes amgylchiadau lleol na chyfyngiadau ar y safle sy'n cyfiawnhau dwysedd mor isel ar y safle, ac felly mae'r bwriad yn groes i'r maen prawf yma.
- 5.21 Mae maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Ni ystyrir y byddai'n debygol i'r bwriad gael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo sydd wedi eu lleoli un bob ochr i'r safle yn yr achos yma. Mae'r eiddo yn dy unllawr sylweddol o ddyluniad cyfoes sydd wedi ei leoli o fewn cae amaethyddol ar gyrion y dref. Mae rhes o dai deulawr wedi ei leoli un ochr iddo ac o ran dyluniad, ystyrir y byddai'n gweddu i'w ardal a'r safle. Nodir nad yw hyn yn gorbwysu'r gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad fel sydd eisoes wedi ei nodi.

- 5.22 Nid yw'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio, ond ystyrir petai modd i dirlunio leddfau unrhyw effaith weledol posib y byddai modd gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno cynllun tirlunio yn ddiweddarach. Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 4 o'r CDLI felly.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.23 Mae'r datblygiad ar borfa wedi ei wella ac nid oes dynodiad Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ond fod angen darparu blychau nythu ac ystlumod ar yr adeilad newydd petai yn cael ei ganiatáu.
- 5.24 Byddai'n bosib gosod amod cynllunio i sicrhau gosod blychau nythu ac ystlumod ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLI sy'n diogelu rhywogaethau sudd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol, cenedlaethol ac yn lleol.

Materion Ieithyddol

- 5.25 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd.
- 5.26 Gan fod y cais yma yn gais Pwyllgor, mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn rhoi ystyriaeth i'r iaith. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu'r dref sy'n groes i egwyddor y cynllun sydd wedi ei nodi eisoes. Nid oes unrhyw ddatganiad ynglŷn â'r iaith wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac oherwydd ei fod yn groes i'r polisiau a nodir uchod, nid yw swyddogion wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.
- 5.27 Er hyn nodir fod y bwriad yn dy fforddiadwy ar gyfer unigolyn lleol sydd mewn angen ar gyfer tŷ fforddiadwy (er nad yw'n wybyddus beth yw'r angen penodol o safbwynt maint y tŷ ac ati), ac er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r bwriad o ran ei leoliad a'i faint, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith yn yr achos yma.
- 5.28 Er hyn, ac ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLI na gofynion y CCA.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly, ystyrir fod y bwriad arfaethedig ar gyfer codi un annedd fforddiadwy ar gyrion tref Penygroes yn annerbyniol, ac ei fod yn groes i ofynion polisiau PCYFF 1, TAI 15, TAI 16, CCA Tai Fforddiadwy a NCT 6 o ran priodoldeb y safle fel safle eithrio a'r angen am dy newydd yng nghefn gwlad agored, maint y cwrtil ynghyd a diffyg cadarnhad am nifer y lloffttydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisïau lleoli a chenedlaethol a dwysedd datblygu.

7. Argymhelliad:

Gwrthod

Rhesymau:

1. Nid yw'r bwriad yn briodol fel estyniad rhesymegol i'r anheddle oherwydd ei leoliad a'r ffiniau presennol sy'n gwahanu'r anheddle oddi ar cefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1, TAI 15 ac 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiadau tai fforddiadwy addas fel eithriad ar gyrion ffiniau datblygu.
2. Mae maint yr eiddo a'r cwrttil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn dyfodol a chydymffurfio a graddfa dwysedd datblygu. Yn ogystal, mae angen yr ymgeisydd ar gyfer eiddo dau lofft, ac mae'r arwynebedd llawr a gynigir yn ormodol ar gyfer yr angen yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisïau TAI 15 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau datblygiad o raddfa dderbyniol ac a fyddai'n fforddiadwy i'r dyfodol.
3. Mae'r datblygiad yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.