

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C22/0585/22/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 13/02/23**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Llanllyfni

Bwriad: Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a parcio a tirweddu cysylltiol (cynllun diwygiedig).

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

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais 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 13m wrth 11.5m ac oddeutu 6m o uchder i'r crib ac 2.5m i'r bondo ac yn darparu 2 ystafell wely. Datgan yr ymgeisydd byddai'r tŷ yn mesur 104 medr sgwâr yn fewnol. Mae'r cwrttil bwriedig yn mesur oddeutu 35m wrth 35m ac yn cynnwys lle i barcio a throi. 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 C21/0430/22/LL, ac yn gynharach C20/0853/22/LL. Nodir fod y cais gerbron yn cynnwys e-bost gan yr asiant dyddiedig 15.07.2022 yn amgáu llythyr Tai Teg dyddiedig 28 Tachwedd 2019 yn datgan fel a ganlyn: "Mae eich cais wedi ei gymeradwyo. Gallwch nawr fynd ati i chwilio am eiddo ar wefan Tai Teg ac i wneud cais os gwelwch eiddo sydd yn addas. Plis noder:- pwysig eich bod yn darllen yr isod er mwyn deall yr hyn sydd angen eu cwblhau os am ymgeisio am yr eiddo". Nid yw'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu'n fanwl ar gyfer codi eiddo fforddiadwy ei hun.
- 1.5 Mae'r cais gerbron y pwyllgor cynllunio ar ofyn yr Aelod Lleol.
- 1.6 Mae'r wybodaeth isod wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yma:
 - Prisiad o'r eiddo
 - Asesiad Ecolegol rhagarweiniol
- 1.7 Bu i'r Cyngor ofyn am dystiolaeth bellach o angen yr ymgeisydd am dŷ fforddiadwy hunan-adeiladu gyda'r cais. Ni dderbyniwyd ymateb yn oes y cais, a nodir fod y trafodaethau yma yn deillio yn ôl i fis Mawrth 2023.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

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 thirweddu
- GWRTHOD - 18-12-2020

C21/0430/22/LL - Cais ar gyfer codi tŷ fforddiadwy gyda mynedfa a pharcio a thirweddu cysylltiol
- GWRTHOD - Pwyllgor 13-12-2021

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Yn dilyn o gyfarfod Cyngor Cymuned ar 8fed Tachwedd 2022 ble trafodwyd y cais cynllunio hwn, nid oedd gan y cynghorwyr unrhyw wrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gennyf wrthwynebiad mewn egwyddor, fodd bynnag gofynnaf i'r ymgeisydd gadarnhau'r canlynol: Oes bwriad i newid y wal terfyn? Be fydd uchder y wal hon? Beth ydy'r manylder ar gyfer arwyneb yr ardal "new access and turning area" sydd ar ochr y ffordd o'r giât?

Dŵr Cymru: Amodau Dwr Cymru

Uned Llwybrau: Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi bydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Uned Strategol Tai: Dim ymateb

Uned Bioamrywiaeth

Data'r safle

- Mae SoDdGA ac ACA Glynllifon 800 metr i'r gogledd o'r safle, ac mae wedi'i ddynodi am ei boblogaeth o'r ystlum pedol lleiaf. Y cofnod agosaf o ystlum oedd 171 metr i'r gogledd ddwyrain. Ymysg y rhywogaethau a gofnodwyd o fewn 1km mae'r ystlum cyffredin lleiaf, yr ystlum lleiaf uchelsain, yr ystlum hirglust, ac ystlum natterer.
- Mae'r ffurflen gais yn nodi nad oes unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle datblygu nac yn gyfochrog iddo.
- Cofnodion o foch daear 320m i'r de-orllewin
- Cofnodion o ddraenogod 170m i'r gorllewin
- Ffwl bart wedi'i gofnodi 769m i'r de-orllewin
- Dyfrgwn wedi'u cofnodi 995m i'r de-ddwyrain
- Llygod dŵr wedi'u cofnodi 880m i'r gogledd-ddwyrain
- Ffromlys chwarennog wedi'i gofnodi 175m i'r de-ddwyrain o'r safle. Cofnodwyd Llysiau'r Dial 180m i'r de-ddwyrain.

Adroddiadau Ecolegol
Preliminary Ecological Assessment Report, Land Adjacent to Oxtan Villa, Penygroes, Proposed New Dwelling, 26 Ionawr 2023, cynhyrchwyd gan Cambrian Ecology

Negeseuon Allweddol:

1. Mae'r unig gynefin a gaiff ei effeithio yn cael ei bori'n helaeth, glaswelltir wedi'i wella o werth ecolegol neu Fioamrywiaeth dibwys, ynghyd â rhan fechan o wal. Felly, ni fydd unrhyw effaith negyddol o ganlyniad i golli cynefin.
2. Mae mesurau rhagofalus wedi cael eu hargymell ar gyfer y cam gwaith tir cynnar o'r datblygiad arfaethedig er mwyn osgoi unrhyw effeithiau ar foch daear a draenogod, gweler Rhan 9.2.1.
3. Gwneir argymhellion ar gyfer unrhyw oleuadau allanol er mwyn atal effaith negyddol ar rywogaethau ystlumod drwy ddarnio cynefinoedd, gweler Rhan 9.2.2.
4. Darperir rhai mesurau osgoi rhesymol (RAMS) i osgoi unrhyw effaith negyddol ar adar sy'n nythu a herpetofauna, gweler Rhan 9.2.4. & 9.2.5.
5. Cyflawnir gwelliannau bioamrywiaeth drwy blannu gwrychoedd rhywogaethau brodorol newydd yn y cynllun tirlunio arfaethedig, a chynnwys dau diwb ystlumod yng ngwead yr adeilad newydd, gweler Rhan 10.

Sylw

Mae'r adroddiad ecoleg wedi cael ei gynnal i ansawdd dda, a'r arolygon. Canfu'r arolwg mai cae sy'n cael ei bori gyda waliau cerrig a gwrychoedd yw'r cynefin.

Effeithiau ac Ystyriaethau Bioamrywiaeth

Bydd colli glaswelltir amaethyddol yn arwain at effaith isel ar fioamrywiaeth.

Gwella Bioamrywiaeth

I wella bioamrywiaeth, mae'r adroddiad ecoleg yn argymhell:

1. *Plannu gwrychoedd*

2. *Tiwbiau Ystlumod.* Bydd tiwbiau ystlumod yn cael eu hymgorffori yng ngwead adeiladu'r annedd newydd.

Fodd bynnag, argymhellaf welliannau megis plannu gwrychoedd.

Crynodeb ac Argymhellion

Cynlluniau diwygiedig yn dangos dau wrych o rywogaethau brodorol yn cael eu plannu: draenen wen, collen, draenen ddu, derwen, helygen, ysgawen, gwyddfif, criafolen. Hefyd, dylai'r cynlluniau ddangos manylebau ar gyfer y gwrychoedd gyda ffensys, lled o 1.7m gyda 6 choeden yn cael eu plannu fesul metr sgwâr.

Mae'n hanfodol cael goleuadau allanol lefel isel i osgoi effaith ar ystlumod pedol lleiaf; dylid manylu ar hyn yn y cynlluniau.

Dylid dangos blychau ystlumod ac adar ar y cynlluniau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 llwybr 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 wledig. 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 hasesu isod. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a pharagraff 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 asiant yr ymgeisydd yn amgáu llythyr gan Dai Teg ble mae rhan gyntaf yn datgan fel a ganlyn "Mae eich cais wedi ei gymeradwyo. Gallwch nawr fynd ati i chwilio am eiddo ar wefan Tai Teg ac i wneud cais os gwelwch eiddo sydd yn addas. Plis noder:- pwysig eich bod yn darllen yr isod er mwyn dealt yr hyn sydd angen eu cwblhau os am ymgeisio am yr eiddo". Nid yw'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu yn fanwl ar gyfer codi eiddo ei hun. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gofyn am wybodaeth a chadarnhad pellach ynglŷn ag angen yr ymgeisydd ar gyfer tŷ fforddiadwy hunan-adeiladau ynghyd a chadarnhad ei fod yn gymwys ar gyfer mynd ati i adeiladu eiddo er mis Mawrth 2023 ac nid oes unrhyw beth pellach wedi ei dderbyn. Dylid nodi nad yw llythyr Tai Teg yn datgan cytundeb i'r ymgeisydd godi tŷ newydd, gan fod angen cwblhau ffurflen briodol sy'n gofyn am fanylion ariannol personol yr ymgeisydd cyn ei fod yn mynd ati i adeilad tŷ fforddiadwy ei hun. Mae'n ymddangos nad yw'r manylion hyn wedi eu cyflwyno na'u derbyn. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ unllawr dwy lofft oddeutu 104m sgwâr sydd yn 46m 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.8 Mae prisiad ar gyfer llyfr coch wedi ei gyflwyno ar gyfer yr eiddo sy'n datgan pris farchnad agored o £225,000. Mae'r prisiad yma £25,000 yn llai na prisiad ar gyfer bwriad y cais blaenorol, a chan fod yr eiddo sy'n destun y cais yma wedi ei leihau fymryn o ran maint, ystyrir mai dyma yw'r cyfiawnhad am y prisiad llai. 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 fod 1 uned yn ychwanegol i'r prisiad blaenorol wedi ei nodi o ran cymhariaeth sy'n rhoi cyfanswm o 3 uned: 2 fyngalo sydd â phris tipyn is - er nodir bod gwaith atgyweirio i'w wneud gyda hwy, ynghyd ac un byngalo 4 llofft am bris sylweddol ar adeg ble 'roedd prisiau tai yn uchel. Dim ond un o'r unedau yma sydd gyda 2 lofft.
- 5.9 Mae prisiau tai wedi codi yn sylweddol ers y cais blaenorol ac ar adeg hynny cadarnhawyd yr Uned Strategol Tai y byddai angen disgownt o 45% er mwyn gwneud yr eiddo yn fforddiadwy. Nodir byddai disgownt o 45% ar y prisiad £225,000 yn dod a phris i lawr i £123,750, a gellir ystyried hyn yn rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl ganolradd. Serch hynny mae pryder ynglŷn â phrisiau 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 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.
- 5.10 Nodir hefyd fod safle'r cais (sydd yn cynnwys y tŷ bwriedig a'i gwrtil) yn fawr iawn, ac mae pryder 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 hynny, 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

- 5.11 Mae'r bwriad yn golygu creu mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg heibio'r safle gan greu mynedfa o'r newydd. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor yn ddarostyngedig i drafod manylion fel uchder wal a llefydd parcio / man troi. Byddai modd delio gyda materion o'r fath drwy osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd. Ni ofynnwyd am fanylion ychwanegol gan na fyddai hynny yn altro barn yr Adran body datblygiad yn annerbyniol ar sail egwyddorion polisi cynllunio.
- 5.12 Mae'r Uned Llwybrau wedi cadarnhau na fyddai'r bwriad yn amharu ar lwybr cyhoeddus gerllaw, ond gellir cynnwys nodyn ar unrhyw ganiatâd i ddiogelu'r sefyllfa yma.
- 5.13 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.

- 5.14 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.
- 5.15 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o gae amaethyddol presennol sy'n ffinio gyda thref 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 chynnwys darpariaeth ar gyfer trin a chael gwared a rhywogaethau ymwithiol yn effeithiol.

5.16 O ran y maen brawf 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).

5.17 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'r hectar. Nodir mai tŷ fforddiadwy a gynigir yma, ac mae'r eiddo cyfagos y cyfeirir ato yn un traddodiadol gydag adeiladau allanol ar ffurf fferm draddodiadol. 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.

5.18 Mae maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

- 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 ddyuniad 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 gorbwyso'r gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad fel sydd eisoes wedi ei nodi.

5.19 Nid yw'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio, ond ystyrir petai fodd i dirlunio lleddfu 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 CDLl.

Materion Bioamrywiaeth

5.20 Mae'r datblygiad ar borfa wedi ei wella ac nid oes dynodiad Bioamrywiaeth ar y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno gyda chynnwys adroddiad ecolegol a dderbyniwyd fel rhan o'r cais ac yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ond fod angen darparu blychau nythu ac ystumod ar yr adeilad newydd petai yn cael ei ganiatáu ynghyd a phlannu gwrych ar hyd terfyn gorllewinol y safle.

5.21 Byddai'n bosib gosod amod cynllunio i sicrhau gosod blychau nythu, ystumod a chynllun tirlunio ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19 o'r CDLl sy'n diogelu rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod yn rhyngwladol, cenedlaethol ac yn lleol, ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Ieithyddol

- 5.22 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.
- 5.23 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 polisiâu a nodir uchod, nid yw swyddogion wedi gofyn am unrhyw wybodaeth ychwanegol mewn cyswllt a'r iaith.
- 5.24 Er hyn nodir fod y bwriad yn dy fforddiadwy ar gyfer unigolyn lleol, 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.
- 5.25 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, a'i fod yn groes i ofynion polisiâu 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 fyddai'n diwallu'r angen/maint yr eiddo; a meini prawf 1,2 a 3 o bolisi PCYFF 2 o ran cydymffurfio a pholisiâu 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 gefn gwlad yn y lleoliad yma. Mae'r datblygiad felly yn groes i ofynion polisiâu 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 cwrtil bwriedig yn rhy fawr i alluogi'r eiddo fod yn fforddiadwy yn y 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 polisiâu 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 polisiâu PCYFF 1 a pharagraff 6.4.36 o'r Cynllun Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.