



Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol Eryri

Papur Tystiolaeth Bellach – Safleoedd Amgen

Ebrill 2018

Safleoedd Amgen Posibl - Papur Tystiolaeth

1. Cyd-destun

- 1.1 Yn dilyn llythyr yr Arolygydd dyddiedig 21ain Chwefror 2018, mae'r Awdurdod wedi manteisio ar y cyfle i archwilio ymhellach unrhyw safleoedd posibl eraill.
- 1.2 Mae yna lawer o ffactorau y mae angen eu hystyried wrth ystyried datblygiadau tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol. Wrth ystyried unrhyw safleoedd amgen rhesymol mae'n bwysig amddiffyn y dirwedd ddynodedig rhag datblygiadau tai amhriodol. Ymhlith y ffactorau eraill y dylid eu hystyried mae amcanestyniadau aelwydydd diweddaraf y llywodraeth, Aseidiadau o'r Farchnad Dai Leol, materion allweddol y mae'r cynllun yn ceisio eu cyflawni, materion cymdeithasol megis ystyriaethau'r Gymraeg yn ogystal ag ystyried yr hyn a ellir ei gyflawni yn ymarferol ar y ddaear.
- 1.3 **O fewn y Parc Cenedlaethol mae'n bwysig cofio pwrpasau'r Parc Cenedlaethol, sef**
 - 1. Gwarchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwylt a threftadaeth ddiwylliannol y Parc Cenedlaethol;**
 - 2. Hyrwyddo cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau rhinweddau arbennig yr ardaloedd.**
- 1.4 Cyhoeddwyd amcanestyniadau poblogaeth a theuluoedd cenedlaethol ar gyfer y Parc Cenedlaethol yn 2017. Mae'r rhagolygon hyn yn amcangyfrif y bydd poblogaeth y Parc yn gostwng o 6% rhwng 2014 a 2029, sef cyfanswm o 1730. Yn ystod yr un cyfnod, rhagwelir y bydd yr aelwydydd yn Eryri yn gostwng o 240 (2%). Bydd poblogaeth sy'n gostwng a'r cyfraddau ffurfio aelwydydd arafach yn lleihau'r angen am fwy o dai. Amcangyfrifir y bydd rhagamcaniadau'r aelwydydd yn aros yr un fath tan 2019 gyda gostyngiad graddol wedi hynny. Ar ôl 2020 bydd y gofyniad annedd blynyddol yn gostwng o flwyddyn i flwyddyn o'r lefelau presennol (gweler atodiad X). Er bod yr amcanestyniadau hyn yn dangos gostyngiad yn nifer yr aelwydydd yn Eryri ac felly gostyngiad tebygol yn nifer yr anheddau fydd eu hangen yn Eryri, mae'n bwysig bod CDLI Eryri yn parhau i anelu at sicrhau tai hygyrch a fforddiadwy i sicrhau hyfywedd hirdymor Cymunedau gwledig Parc Cenedlaethol Eryri a gwneud y gorau o'r hyn y gellir ei gyflawni o fewn cyd-destun y Parc Cenedlaethol. Mae'r Awdurdod o'r farn bod y gofyniad tai arfaethedig o 770 o anheddau a chyfanswm darpariaeth tai o 810 o anheddau dros gyfnod y Cynllun yn rhesymol ac y gellir ei gyflawni o fewn cyd-destun y Parc Cenedlaethol.
- 1.5 Yn ychwanegol at bwrpasau'r Parc Cenedlaethol a'r gofynion tai, mae'n bwysig hefyd cydnabod y cyfyngiadau i ddatblygiad sydd yn bresennol mewn rhai o'r aneddiadau ar draws y Parc Cenedlaethol. Mae'r cyfyngiadau hyn yn cynnwys cyfyngiadau amgylcheddol a hefyd argaeledd tir datblygu addas a chyflawnadwy.
- 1.6 Bydd angen i unrhyw safleoedd amgen posibl gyd-fynd â'r Strategaeth Ddatblygu Ofodol a'r hierarchaeth aneddiadau.

2. Anheddiad Gwasanaeth Lleol:

- 2.1 Y Bala: Mae tir wedi cael ei ddyrannu ar gyfer cymysgedd o anghenion lleol y farchnad agored a fforddiadwy yn ogystal â 100% o dai fforddiadwy yn Y Bala. Mae'r datblygiadau tai presennol yn cael eu datblygu ar gyfradd araf sy'n mynegi bod y galw am dai marchnad pellach yn Y Bala yn isel. Nid yw'r Awdurdod yn ystyried yr angen i ddyrannu tir ychwanegol yn Y Bala.
- 2.2 Mae Dolgellau yn cael ei chyfyngu gan beryglon llifogydd, dynodiadau amgylcheddol a thopograffeg (bryniau gweledol). Mae gan Ddolgellau un safle wedi'i ddyrannu ar gyfer

tai fforddiadwy yn y Wenallt Uchaf i'r de o'r anheddiad. Mae gan yr anheddiad nifer o ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer 59 o dai marchnad agored ar safleoedd sydd wedi dechrau, sy'n cael eu datblygu'n araf ac fe nodwyd 12 ar hap. Felly, bydd y rhain yn parhau i fod ar gael fel tai marchnad ar gyfer cyfnod cyfan y Cynllun. Ystyrir y bydd y rhain yn cwrdd ag anghenion yr anheddiad dros gyfnod y Cynllun.

Mae'r Awdurdod wedi derbyn ymholiad cyn cyflwyno cais gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd ar safle ar hap anhysbys yn Nolgellau (swyddfeydd presennol Cartrefi Cymunedol Gwynedd) ac maent dymuno trosi'r swyddfeydd i 5 o unedau tai fforddiadwy. **Gellid ystyried y safle hwn fel safle ar hap amgen rhesymol i'w gynnwys yn narpariaeth y Cynllun pe bai'r Arolygydd yn ystyried yr angen i wneud hynny.**

3. Aneddiadau Gwasanaeth

- 3.1 Fel yr amlinellwyd yn astudiaeth capasiti anheddiad yr Awdurdod, mae tir cyfyngedig ar gael i'w ddatblygu mewn llawer o'r aneddiadau o fewn yr haen hon.
- 3.2 **Aberdyfi** – Mae Aberdyfi yn dref arfordirol gyda 49% o'r eiddo presennol yn cael eu meddiannu fel ail gartrefi. Mae safleoedd ar hap posibl yn gyfyngedig iawn oherwydd topograffi a chyfyngiadau amgylcheddol a chyfyngir ar ryddhau safleoedd pellach gan dopograffi a'r effaith bosibl ar yr ardal gadwraeth. Dyrannwyd tir ar Safle Ysgol Gynradd Aberdyfi sydd ar hyn o bryd mewn perchnogaeth gyhoeddus ar gyfer 100% o dai fforddiadwy. Mae Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn awyddus i brynu'r safle i ddatblygu tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol yr ardal. Mae ymholiad cyn cyflwyno cais ar y safle gan Cartrefi Cymunedol Gwynedd yn awgrymu y gellir cyflwyno 11 uned gyfan ar y safle yn hytrach na'r 6 arfaethedig yn y Cynllun. **Gellid cynnwys y cynnydd hwn o 5 uned yn narpariaeth y Cynllun pe bai'r Arolygydd yn ystyried yr angen i wneud hynny.**
- 3.3 **Betws y Coed** - Cyfyngir yr anheddiad i ddyffryn afon wedi'i amgylchynu gan goetir a llethrau serth. Mae'r ardaloedd isel yn rhan o berygl llifogydd C1 ac oherwydd y topograffeg, ychydig iawn o gyfleoedd datblygu newydd sydd ar gael. Mae'r Awdurdod wedi bod yn gweithio gyda CBS Conwy, yr hwylusydd tai gwledig a chymdeithasau tai i nodi tir addas ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau amgylcheddol a pherchenogaeth tir yn gyfyngedig iawn i safleoedd datblygu addas. Mae'r Awdurdod yn parhau i weithio gyda phartneriaid i nodi safle eithriadol posibl ar gyfer tai fforddiadwy y gellir ei ddatblygu o dan bolisi safle eithriadig CDLI Eryri.
- 3.4 **Harlech** – Mae'r dref wedi bod yn destun gor-ddatblygiad amhriodol yn y gorffennol ac mae'r Castell yn rhan bwysig o'r drefwedd ac mae hefyd yn safle treftadaeth y byd. Mae gan y castell barth helaeth o "leoliad hanfodol" lle na ddylai unrhyw ddatblygiad newydd effeithio'n andwyol ar ei leoliad. Dyrannwyd tir ger Penyrhwylfa. Ni nodwyd unrhyw safle addas arall na fyddai'n cael effaith negyddol ar leoliad hanfodol y castell neu ddatblygiad uniongyrchol safleoedd llethrog amhriodol. Mae gan Harlech 11 ymrwymiad presennol, ac o bosib, 11 o safleoedd ar hap.
- 3.5 **Llanberis** - Mae'r rhan fwyaf o'r anheddiad hwn y tu allan i ffin y Parc.
- 3.6 **Trawsfynydd** – Mae gan yr anheddiad 20 ymrwymiad sy'n bodoli eisoes sydd eisoes wedi eu dechrau gyda photensial ar gyfer 7 ar hap. Dyrannwyd tir ar gyfer tai fforddiadwy ar dir ger Bro Prysor. Mae'r ymrwymadau presennol yn cael eu datblygu'n araf iawn oherwydd y galw gwael o du'r farchnad. Mae'n debygol na fyddai rhyddhau

tir pellach yn yr anheddiad hwn yn cael ei ddefnyddio i adeiladu arno o achos materion sydd a wnelo marchnadwyedd.

4. Aneddiadau eilaidd

- 4.1 Mae rhai o'r aneddiadau eilaidd yn rhai bach a gwledig o ran natur a byddai dyrannu tir ar gyfer tai yn arwain at effaith niweidiol bosibl ar batrwm yr anheddiad. Er bod tir ar gael mewn rhai o'r aneddiadau o fewn yr haen hon nid ydynt i gyd yn ddatblygiadau tai addas oherwydd eu lleoliad, argaeledd cyfleusterau a gwasanaethau ac amllder trafniadaeth gyhoeddus neu mae tir eisoes wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn yr anheddiad. Yr unig safle amgen posibl y gellid ei ystyried yn briodol fel safle arall rhesymol yw'r tir gerllaw Ffordd y Felin, Brynchrug a ddyrannwyd yn flaenorol yn y CDLI mabwysiedig. Tynnwyd y safle hwn allan o'r cynllun diwygiedig gan nad oedd y safle wedi'i gyflwyno fel safle ymgeisol yn ystod y wedd pan gynhaliwyd yr alwad am safleoedd ac nid oedd gan yr Awdurdod ddigon o dystiolaeth y byddai'r safle yn cael ei gyflawni. Ers i'r CDLI Eryri gael ei roi ar adnau, mae'r Awdurdod wedi derbyn ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer y safle. Mae'r safle eisoes wedi'i gynnwys o fewn y ffin datblygu tai, ond i ddarparu sicrwydd ychwanegol i'r Cynllun, **gellid dyrannu'r safle yn y Cynllun ar gyfer 10 uned pe bai'r Arolygydd yn ystyried bod angen gwneud hynny**. Mae Cyngor Cymuned Brynchrug hefyd wedi cyflwyno sylwadau mewn ymateb i'r Ymgynghoriad ar y Newidiadau Ffocws i gefnogi ail-ddyrannu'r safle hwn.
- 4.2 **Fel y nodwyd uchod, mae'r tri safle y gellid eu hystyried fel safleoedd amgen rhesymol pe bai'r Arolygydd o'r farn bod yr angen i wneud hynny yn cynnwys:**
- **5 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol trwy drosi Swyddfa Cartrefi Cymunedol Gwynedd - safle ar hap anhysbys yn Nolgellau**
 - **Cynyddu capasiti Safle Ysgol Gynradd Aberdyfi sydd wedi'i ddyrannu i 5 uned (i ddod i gyfanswm o 11 uned)**
 - **Ail-ddyrannu tir ger Ffordd y Felin, Brynchrug ar gyfer 10 uned**
- 4.3 Mae'r Awdurdod o'r farn mai'r safle ar dir gerllaw Ffordd y Felin Brynchrug yw'r unig safleoedd amgen rhesymol y dylid ei ddyrannu yn CDLI diwygiedig Eryri pe bai'r Arolygydd yn ystyried yr angen i wneud hynny.

5. Safleoedd Eithriadol

- 5.1 Yn ychwanegol at y rhain mae yna safleoedd y gellid eu hystyried fel rhai priodol, ond mae safleoedd eisoes wedi'u dyrannu yn yr aneddiadau penodol hynny i ddiwallu angen y gymuned. Gellid cyflwyno'r safleoedd hyn fel safleoedd eithriedig pe bai'r safleoedd a ddyrannwyd yn cael eu datblygu a bod angen eu nodi yn y dyfodol. Gall y Cynllun fod yn hyblyg wrth gyflwyno safleoedd eithriedig fel y profwyd yn y gorffennol gyda Chynllun Lleol Eryri a fabwysiadwyd a bydd yr Awdurdod yn parhau i weithio'n rhagweithiol gyda phartneriaid i gyflwyno safleoedd eithriadol. Mae nifer o safleoedd eithriedig addas bach iawn eraill ar gyfer datblygiad a all godi i unigolion eu datblygu.

6. Casgliad

- 6.1 Ar ôl ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd uchod mae'r Awdurdod yn ystyried bod y gofyniad tai arfaethedig o 770 o anheddau a chyfanswm darpariaeth tai o 810 o anheddau dros gyfnod y Cynllun wedi cael ei lywio gan asesiad cadarn ac fe ystyriwyd yr holl dystiolaeth berthnasol. O ganlyniad, mae'r Awdurdod o'r farn na ddylid cynnwys unrhyw safleoedd amgen pellach yng Nghynllun Datblygu Lleol diwygiedig Eryri. Nid

yw'r gofyniad tai arfaethedig o 770 o anheddau Awdurdod wedi bod yn destun unrhyw wrthwynebiad wrth baratoi'r cynllun diwygiedig.

6.2 Os bydd yr Arolygydd yn ystyried yr angen i wneud hynny, gellid ystyried y tri safle canlynol fel safleoedd amgen rhesymol:

- **5 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol trwy drosi Swyddfa Cartrefi Cymunedol Gwynedd - safle ar hap anhysbys yn Nolgellau**
- **Cynyddu capasiti Safle Ysgol Gynradd Aberdyfi sydd wedi'i ddyrannu o 5 uned (i gyfanswm o 11 uned)**
- **Ail-ddyrannu tir ger Ffordd y Felin, Brynchrug ar gyfer 10 uned**

6.3 Gallai'r Awdurdod werthuso'r safleoedd hyn o ran GC / AAS os yw'r Arolygydd o'r farn bod angen cynnwys y safleoedd hyn.