Rhif Sylw 1044

Mrs Haf Madoc Wilson [263]

Sylwadau ar gyfer sesiwn gwrandawiad 11.

a. Rhif sylw 1044, Map 7 – Porthmadog.

b. Defnydd presennol y safle: amaethyddol/dim defnydd.

Defnydd arfaethedig: tai

c. Maint y safle: 0.4 Ha

Cynigir i fyny at 14 o unedau, ffigwr sydd yn seiliedig ar 35 uned yr hectar.

d. Graddfeydd amser. Disgwylir y buasai'r safle wedi cyflenwi'r tai o fewn 4 mlynedd.

dd. Dylai'r safle cael ei dyrannu ar gyfer tai.

f. Mi fyddai'r safle amgen yn cyfrannu at nodau ac amcanion y cynllun:

Thema 1: Cynnal a chreu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog:

- Cryfhau'r iaith Gymraeg drwy gyflenwu tai forddiadwy i drigolion Borthmadog. Is adeiledd gymunedol mewn lle i ymdopi.
- Cysylltiad agos gya ganol dref, ac droed, beic a thrafnidiaeth cyhoeddus.

Thema 2: Byw'n gynaliadwy

- Ni does unrhyw berygl o lifogydd ar y safle, felly ni fydd angen addasu i effeithiau'r newid hinsawdd.

Thema 3: Cefnogi twf ac adfywiad

- Cyfrannu at ganol trefi Porthmadog, llawn bywyd a ffyniannus, drwy gyflenwi tai i breswylwyr y tref.

Thema 4: I roi cyfle i bawb gael mynediad i gartref sy'n briodol i'w hanghenion

- Mi fyddai'r safle yn cyflenni tai mewn lleoliad cynaliadwy, a chymysgedd o dai o safon da ac sy'n fforddiadwy.

Thema 5: Gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig

- Ni fydd unrhyw safleodd dynodeig yn nhermau'r amgylchedd neu henebion yn cael ei effeithio.

e/ff:

Mae'r safle wedi lleoli o fewn 500m i ganol dref Porthmadog ac o fewn 650m i Stryd Fawr Porthmadog. Nodir fod yna dai wedi lleoli yn bresennol o fewn y ffin datblygu, megis yn y Gogledd, sydd ymhellach o'r canol a chyfleusterau na'r safle amgen yma.

Mae yna arosfa bws gyda gwasanaeth rheolaidd wedi lleoli ger y mynediad i'r safle o'r briffordd, ynghyd a phalmant sydd yn rhedeg yr holl ffordd i'r dre. Ceir hefyd cysylltiad byr ar droed neu feic i Broth y Gest i'r de, ac i Borthmadog, trwy ddilyn llwybr at Ffordd y Garth.

Mae'r safle o fewn 100m i ffin datblygu Borth y Gest, ac o fewn 50m i ffin datblygu Porthmadog. Mae wedi amgylchynu gan dai a'r bob ochr; ac o fewn 100m i ffin datblygu Borth y Gest a 50m i ffin Borthmadog.

Mae'r safle'r ganol amgylchedd adeiledig ac ni fyddai datblygu'r safle yn creu safle unigol yng nghefn gwlad. Mae yna ddwy annedd gyferbyn a'r mynediad i'r briffordd. O'r fynedfa, lleolir nifer o dai i'r Gogledd at gyfeiriad Borthmadog ac i'r Gorllewin tuag at Forfa Bychan. Ond 50m i'r Dwyrain, lleolir tai sydd yn ffurfio cadwyn ddi-dor o dai at Borthmadog. 70m i'r De, ceir yr aned cyntaf yn ardal adeiledig Borth y Gest.

Credir na fyddai datblygu'r safle ar gyfer tai yn creu safle unigol, digysylltiad, ond yn hytrach, safle a fydd yn rhan o ffurf yr amgylchedd adeiledig presennol sydd yn hollol gysylltiedig gyda thref Porthmadog.

Nid yw'r cynllun wedi dynodi tir ar gyfer tai ym Mhorthmadog gan credir bod pob safle addas wedi eu lleoli ar y gorlifdir ac yn ganlynol bwriedir darparu'r tai sydd angen ym Mhorthmadog yn lleoliadau eraill megis Penrhyndeudraeth a Chricieth.

Ni chytunir gyda'r casgliad yma gan fod y safle yma yn un addas ar gyfer tai ac yn bodloni'r profion o gynaladwyedd ag amgylcheddol. Byddai'r safle yn darparu tai i gyflenwi anghenion y dref. Byddai cyflenwi tai i drigolion Borthmadog ym Mhenrhyndeudraeth a Chricieth yn golygu cynnydd yn teithio a defnydd ceir y trigolion at eu gwaith, eu perthnasau, ysgol, siopa ayb, a lleihau cynaladwyedd.

Mae'r Cyngor wedi datgan pryder ynglŷn â'r dopograffeg, sef "problemau topograffig a fydd yn effeithio ar b'un a ellir cyflawni'r safle". Nid oes unrhyw dystiolaeth neu wybodaeth bellach wedi cyflwyno i ymhelaethu ar yr honiad yma.

Mae adeiladu tai ar dir nad yw'n wastad yn gyffredin, gweler enghreifftiau ym Mhorthmadog (Awel y Grug uwchben Ffordd Pensaer) Dolgellau a Cricieth (Morannedd) er enghraifft, ac ni fyddai'n peri rhwystr i bensaer, peiriannydd ac adeiladwr profiadol. Gellir gosod tai ar wahanol lefelau, gan greu ardaloedd gwastad ar gyfer parcio/gardd, gyda ffordd yn eu cysylltu. Mater o ddyluniad a chynllunio da

ydi sicrhau y bydd y datblygiad yn addas i'r safle. Gellir gofyn am gyngor cyn gwneud cais i alluogi fod y tai yn dderbyniol yn ôl niferoedd, anghenion fforddiadwy a dyluniad.

I Orllewin y safle ceir tir coediog sydd yn rhedeg ar hyd y ffordd i Borth y Gest. Mae'r coed yn sgrinio'r safle yn effeithiol iawn o olygfeydd allanol. Mae'n bwysig nodi fod y tir coediog ar hyd y ffin i'r gorllewin o dan yr un berchnogaeth a'r safle amgen. Cynigir cadw'r coed er mwyn sicrhau nad oes unrhyw gynnydd yn effaith weledol. Ni fyddai unrhyw wrthwynebiad i amodau i gadw'r coed, neu hyd yn oed i orchymyn cadw coed. Mae'r coed hefyd yn cyfrannu at fioamrywiaeth.

Datganir y Cyngor fod gan y safle fynediad gwael. Ni chyflwynir tystiolaeth gan beiriannydd neu Swyddog Briffyrdd y Cyngor. Mae gan y mynediad presennol gwelededd da o leiaf 100m i'r ddau gyfeiriad, ac o fewn yr ardal 30 millitir yr awr. Gellir sicrhau mynediad wedi ail greu ac ehangu gyda dyluniad bydd yn cyrraedd y safonau derbyniol. Mae'r tir o amgylch y fynedfa o fewn yr un berchnogaeth a'r safle amgen sydd yn gwneud gwelliannau yn bosib. Gellir sicrhau fod yna lwybr ar gyfer mynediad i gerddwyr ar hyd y llwybr troed.

g. Mae arfarniad o gynaladwyedd wedi cyflwyno yn flaenorol.

Casgliad

Gofynnir ym mharchus i'r arolygwr gynnwys y safle amgen yn y Cynllun Datblygu Lleol am ei fod yn:

- hollol addas i gwrdd ag anghenion tai Borthmadog a lleihau'r baich ar wasanaethau Penrhyndeudraeth a Chricieth;
- nid yw ar y gorlifdir;
- mae ganddo gysylltiadau da ac agos i ganol dref Borthmadog ar droed neu drafnidiaeth gyhoeddus;
- mi fyddai'r safle yn ffurfio rhan naturiol i'r ffurf adeiladol sydd o'i chwmpas ymhob cyfeiriad;
- nid yw'r dopograffeg yn peri rhwystr i ddatblygu'r safle;
- ni fyddai'r safle yn weledol olygfeydd allanol;
- gellir ffurfio mynedfa dderbyniol heb beryglu diogelwch;
- mi fyddai'r safle yn cyfrannu amcanion strategol y cynllun;
- mi fyddai'r safle yn dderbyniol yn ôl arfarniad o gynaladwyedd.