

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

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/0668/43/LL

Dyddiad 09/07/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pistyll

Ward: Llanaelhaearn

Bwriad: Adeiladu tŷ fforddiadwy

**Lleoliad: Tir Ger / Land by Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll,
Pwllheli, LL53 6LP**

**Crynodeb o'r
Argymheliad: GWRTHOD**

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ fforddiadwy (4 ystafell wely) ar dir ger Uwch y Dôn, Pistyll. Tŷ o ddyluniad deulawr gromen ydyw yn cynnwys cegin/ystafell fwyta, ystafell fyw, ystafell aml bwrpas/toiled ac un ystafell wely llawr daear a thair ystafell wely, swyddfa ac ystafell ymolchi llawr cyntaf. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda tho llechi, paneli solar a muriau rendr. Bwriedir addasu giât mynediad amaethyddol bresennol i gael mynediad i'r llain, gyda lle parcio a throï o fewn y safle. Mae'r tŷ yn mesur oddeutu 13 medr o hyd wrth 11 medr o led yn allanol ac oddeutu 8 medr i frig y to. Cae amaethyddol ydyw'n bresennol ar lethr graddol gyda chlawdd eithin ar y terfyn blaen.
- 1.2 Pentref Clwstwr yw Pistyll ym Mapiau Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol ac mae'r safle wedi ei leoli gyfochrog ac eiddo gromen Uwch y Don sydd wedi ei farcio'n goch ar y mapiau. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth serth sy'n arwain o ganol y pentref. Mae safle o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Mae'r tir wedi cael ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol Dolydd Pistyll.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

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 Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
- PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
- TRA 2 – Safonau parcio
- TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
- PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
- PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
- PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
- PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
- PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

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

PS 17 – Strategaeth aneddeuoedd

TAI 6 – Tai mewn clystyrau

PS 18 – Tai fforddiadwy

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

PS 20 – Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Newydd mewn Pentrefi Gwledig

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru’r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

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

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes Cynllunio blaenorol.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Dymuna aelodau Cyngor Cymuned Pistyll ymestyn eu cefnogaeth parthed y cais Cynllunio uchod fydd ger bron Bwyllgor Cynllunio ar Dachwedd 22in, 2021.

Yn ystod eu cyfarfod ar y 12ed o Hydref croesawodd yr aelodau’r wybodaeth bod teulu lleol gyda bwriad adeiladu tŷ fforddiadwy ar dir eu teulu ym Mhistyll.

Mae’r ymgeiswyr yn awyddus iawn i symud yn ôl i gynefin eu teulu, ond deallwn nad ydynt yn gymwys am dŷ fforddiadwy drwy gynllun

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

Tai Teg oherwydd bod ganddynt dŷ eisoes.

Erfyniwn arnoch i ystyried bydd derbyn y cais hwn yn **cynyddu** stoc tai fforddiadwy o fewn ardal Pistyll a Nefyn gan y bydd eu tŷ presennol yn Nant y Felin yn mynd ar y farchnad gyda "Section" 157 arno, sef mond ar gael i drigolion Gwynedd, ac hefyd gyda elfen fforddiadwy arno i bobol leol allu prynu tŷ 4 ystafell wely am bris fforddiadwy a galluogi teuluoedd ifanc eraill aros yn ei bro. Deallwn hefyd fod y Cyngor yn ystyried prynu'r tŷ presennol yn ôl i stoc y Cyngor.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll Meadows. Fel canlyniad, mi fydd angen i'r ymgeisydd ddarparu Preliminary Ecological Assessment.

Uned AHNE: Lleolir y safle dan sylw ar gyrion pentref gwledig Pistyll ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae'r safle yn eithaf amlwg ar ymyl lôn wledig sy'n arwain o Bistyll i gyfeiriad Pentreuchaf. Mae tŷ arall gerllaw sef Uwch y Don.

Mae Polisi CP6 yng Nghynllun Rheoli'r AHNE yn gefnogol i'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy i gwrdd â gwir angen lleol lle bo cynlluniau, dyluniadau a defnyddiau yn gweddu i amgylchedd yr AHNE.

Tŷ dormer o ddyluniad eithaf syml sydd dan ystyriaeth, yn debyg i dai eraill diweddar yn ardal Pistyll. Byddai rhai newidiadau bychan yn gymorth i'r datblygiad weddu i'r lleoliad yn yr AHNE a chyfrannu at gynnal bywyd gwyllt lleol. Y newidiadau a awgrymir yw cadw y clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau.

Uned Draenio Tir (Ymgynghoriaeth Gwynedd): 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.

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

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.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Nid oes unrhyw system garthffosiaeth breifat yng nghyffiniau safle'r cais ac felly bydd angen i'r datblygiad arfaethedig ddarparu cyfleusterau amgen derbyniol ar gyfer gwaredu carthion. Serch hynny, cydnabyddir fod y 'Cynllun Safle Arfaethedig' (Darlun 2105-gj002) yn cyfeirio at lwybr draen 100mm newydd i gysylltu i brif garthffos oddi ar y safle a gallwn gadarnhau fod system garthffosiaeth gyhoeddus wedi'i lleoli ymhellach i'r gogledd o'r safle.

Felly, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, gofynnwn fod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys gyda'r caniatâd i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod: Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. **Rheswm:** Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrologig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Heb eu derbyn.

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ond derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Cefnogi teulu ifanc lleol sy'n dymuno adeiladu cartref newydd-ymgeisydd yn enedigol o Pistyll.
- Safle yn leoliad addas i bwrpas polisi.
- Dim un corff cyhoeddus yn gwrthwynebu'r cais
- Adeiladu ar dir Fferm y teulu – Dymuno bod yn agosach i helpu ar y Fferm, Tad yr ymgeisydd yn agos i oed ymddeol, safle o fewn cerdded i'r fferm, ymgeisydd a'i feibion yn gallu parhau a'r traddodiad teuluol o ffermio.
- Tai Teg: Asesiad wedi methu, nid oherwydd cyflog ond gan bod ganddo dŷ addas ac angen gwerthu ei dŷ gyntaf. Nid yw Tai Teg yn ystyried faint mae gwerth eiddo wedi codi yn y ddwy flynedd diwethaf o gymharu a chyflogau'r ardal.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd yn hen dŷ Cyngor gyda Amod 157 sy'n cyfyngu gwerthiant i berson o Wynedd. Cyngor Tref Nefyn a sawl un yn cefnogi y byddai'r bwriad yn rhyddhau tŷ lleol yn yr ardal Nefyn ble mae wir ei angen.
- Prisiau Tai 4 llofft yn Nefyn dros £400,000 ar hyn o bryd – angen sicrhau tai i bobl ifanc lleol yn hanfodol i Gymunedau mewn lle ble mai Tai Haf yn tyfu.
- Tŷ presennol yr ymgeisydd bellach yn anaddas i'w anghenion teuluol, cegin ac ystafelloedd bychan, problemau sŵn, traffig a pharcio.
- Angen gofod pwrpasol/ swyddfa i'w waith yr ymgeisydd sy'n Rhaglennwr/Dadansoddwr Technoleg Gwybodaeth-cyrraedd anghenion Iechyd a diogelwch, cyfrinachedd a diogelu data. Nid oes gofod o'r fath yn y tŷ presennol.
- Amcanion Tai Teg yn cael effaith i'r gwrthwynebu i'r bwriad gwreiddiol o gartrefu cymunedau eu hunain
- Pwysig fod y plant yn gallu aros yn yr un ysgol o ran sefydlogrwydd.
- Pistyll yn troi yn bentref gwyliau gyda datblygiadau diweddar fel Natural Retreats, Fferm Pistyll a Phlas Pistyll a Chapel Bethania, felly pwysig cartrefu teuluoedd ifanc i barhad y gymuned.
- Er gwaethaf y polisiâu- mae hon yn sefyllfa unigryw.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Pistyll wedi ei ddynodi yn bentref Clwstwr yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, felly'r polisi tai perthnasol yn yr achos yma yw Polisi TAI 6 *Tai mewn Clystyrau*. Dim ond tai fforddiadwy a ganiateir mewn pentrefi clwstwr a hynny ar safleoedd addas gyfochrog ac adeiladau sydd wedi eu lliwio yn goch ar y Mapiau Mewn nosod ac yn ddibynnol ar gydymffurfio gyda'r holl feini prawf y polisi.

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

5.2 Maen prawf 1 – Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termau) wedi'i brofi.

Diffinnir angen lleol ar gyfer clystyrau fel pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstr neu'r ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.

Cyflwynwyd Datganiad Personol fel rhan o'r cais sy'n manylu ar sefyllfa deuluol yr ymgeiswyr. Maent yn gwpl ifanc lleol gyda thri o blant 9, 5 a 3 oed felly yn gofyn am gartref 4 ystafell wely. Deallir o'r datganiad fod y cwpl yn berchen ar gyn dŷ Cyngor yn Nefyn. Mynegir fod y tŷ yn fychan i'w anghenion teuluol presennol ac nad yw bellach yn addas o ystyried fod yr ymgeisydd angen gofod gweithio o adref yn barhaol. Maent felly yn gofyn am gael adeiladu tŷ yn ardal enedigol yr ymgeisydd ym Mhistyll ar dir fferm deuluol yr ymgeisydd. Mae hefyd yn dymuno bod yn agosach i'r fferm deuluol i allu helpu ei dad sy'n nesáu at oed ymddeol efo'r gwaith fferm. Rhaid bod yn glir nid cais am dŷ amaethyddol yw hwn, nac angen amaethyddol wedi ei brofi.

5.3 O ran cydymffurfiaeth â maen prawf 1, tra nad oes amheuaeth bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio yn yr ystyr ei fod yn berson lleol codi'r cwestiwn os yw'r ymgeisydd mewn gwir angen am dŷ fforddiadwy gan eu bod eisoes yn berchen ar dŷ. Ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos nad yw'n bosib i ehangu neu ymestyn y tŷ presennol i gwrdd a'u anghenion. Yn ychwanegol, nad yw'n glir yn union faint o ecwiti fyddai'n cael ei ryddhau o werthu'r tŷ presennol ac o ganlyniad, nid yw Tai Teg mewn sefyllfa i asesu os yw'r ymgeiswyr mewn gwirioneddol angen am dŷ fforddiadwy. Rhaid cofio hefyd fel eithriad i bolisi y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad, sydd ddim ond i fod i gael ei ganiatáu fel yr opsiwn olaf. Mae felly angen bod yn argyhoeddedig bod gwirioneddol angen fforddiadwy am y tŷ. Tra'n gwerthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth sydd i law, nid yw'r cais yn gyrraedd gofynion maen prawf 1 y polisi.

5.4 Maen prawf 2 – Mae'r safle yn safle mewn-lenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtil adeilad lliw

Mae'r llain dan sylw wedi ei leoli gyfochrog ac adeilad sydd wedi ei farcio'n goch ar y Mapiau Mewnosod ac yn agos i ganol cnewyllyn pentref clwstr Pistyll. Fe greidir fod y safle yn addas ar gyfer y datblygiad ac felly yn cwrdd â gofynion maen prawf 2.

5.5 Maen prawf 3 – Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstr o fewn Gwynedd-Dwyfor yn ystod cyfnod Y Cynllun (2011-26) yw 40 uned. Yn y cyfnod rhwng 2011-20, cwblhawyd cyfanswm o 8 uned ym mhob clwstr a adnabuwyd o fewn Gwynedd-Dwyfor. Roedd safleoedd y banc tir ar hap ar gyfer yr aneddiadau hyn i gyd, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2020, yn 4 uned. Golyga hyn bod lle o fewn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y Clystyrau yng Ngwynedd-Dwyfor ar hyn o bryd. O ystyried y ffigyrau hyn byddai'n rhesymol derbyn y byddai datblygiad o un tŷ o raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle ac felly yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 3. Yn ychwanegol tŷ gromen yw'r dyluniad, syn gyson a dyluniad y tŷ gyfochrog a thai yn y cyffiniau.

5.6 Maen prawf 4 – Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwthiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle

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

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i faen prawf 4 o bolisi TAI 6 gan na ystyrir y byddai datblygu'r safle yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir ym Mhystyll. Mae'r safle yn agos i gnewyllyn ganol pentref Pistyll a cheir un eiddo arall yn gymharol agos yn uwch i fyny a dros ffordd i'r lon, felly ni fyddai'r datblygiad yn ymddangos allan o le ar y safle dan sylw.

5.7 Maen prawf 5 - Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely

Fel nodwyd eisoes, teulu o 5 sydd yma sef cwpl ifanc gyda bachgen 9 oed, merch 5 oed a mab 3 oed. Gofynnir felly am dŷ annedd 4 ystafell wely gyda llofftidd yr un i'r plant a swyddfa i'r ymgeisydd hefyd. Nid yw tabl Gofod Llwr Tybiedig Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019) yn nodi maint penodol i uned 5 person 4 ystafell wely, ond fe ddisgwylir i dŷ 6 person 4 ystafell wely fod oddeutu 110m mewn arwynebedd llwr mewnol. O'r cynlluniau dderbyniwyd amcangyfrifwyd bod arwynebedd mewnol y llwr daear oddeutu 120m², gyda'r arwynebedd llwr cyntaf oddeutu 74m² yn gwneud cyfanswm mewnol o 194m². Mae maint yr eiddo felly oddeutu 84m² yn fwy na'r maint disgwylidig i dŷ 4 llofft. Fe nodir bod swyddfa wedi ei gynnwys yn y cynllun hefyd, gan fod yr ymgeisydd yn gweithio fel Rhaglennwr / Dadansoddwr, Technoleg Gwybodaeth, i Gyngor Gwynedd ac yn gweithio yn barhaol o gartref. Derbyniwyd sylwadau cefnogi gan ei Reolwr yn nodi bod angen gan yr ymgeisydd i gael gofod gweithio sy'n cyrraedd safonau iechyd a diogelwch a gweithfan sy'n cyrraedd gofynion cyfrinachedd a diogelu data. Efallai felly bod cyfiawnhad i dŷ ychydig mwy na'r 110m² oherwydd ei anghenion gwaith personol, fodd bynnag mae'r uned gyflwynwyd yn sylweddol fwy na'r maint disgwylidig. Yn yr un modd, ystyrir hefyd bod maint y llain ei hun yn fawr i uned fforddiadwy sydd mewn lleoliad uchel gyda golygfeydd arfordirol all ddyllanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol. Ni ystyrir felly bod maint yr eiddo na'r llain yn cwrdd â gofynion maint tai fforddiadwy ac nid oes sicrwydd y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ofynnwyd i'r ymgeisydd fynd i gostau o gyflwyno prisiad am y tŷ, gan nad yw'r tŷ fel ac y mae yn cwrdd â'r gofynion maint disgwylidig. Nid yw'r bwriad felly yn cwrdd â gofynion maen prawf 5.

5.8 Maen prawf 6 - Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw

Clawdd pridd gydag eithin ar ei ben yw terfyn blaen presennol sy'n rhedeg gyda'r ffordd. Nid yw'r terfyn deheuol wedi ei ddiffinio i'r un graddau gyda llwyn eithin yma ac acw. Dangosir yn y Cynllun Safle fwriad i ddymchwel y clawdd blaen a chodi wal derfyn fel eiddo Uwch y Dôn yn ei le a gosod ffens ar weddill y ffiniau. Fe nodir bod Swyddog yr AHNE wedi awgrymu newidiadau cyn belled â'r terfynau, gan awgrymu cadw'r clawdd pridd presennol fel terfyn rhwng y safle a'r lôn, creu mynedfa addas i leoliad gwledig (wal garreg neu glawdd) a chodi clawdd bychan a chyflwyno tirlunio ar hyd y terfynau. Ar sail y maen prawf a sylwadau'r Swyddog AHNE, nid yw'r bwriad fel ac y mae yn cadw na defnyddio nodweddion naturiol presennol y safle. Ystyrir y byddai newid y terfynau yn rhesymol i gadw cymeriad gwledig y safle gan ei fod yn lleoliad uchel a sensitif o fewn yr AHNE, fodd bynnag ni aethpwyd at i ofyn am newidiadau i'r cynlluniau gan fod y cais yn methu ar feini prawf eraill. Mae hwn yn elfen gellir ei newid pe ail gyflwynir cais diwygiedig ac yn bosib ei amodi.

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

5.9 Maen prawf 7 – Mae mecanwaith i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy

Petai'r holl faterion yn dderbyniol byddai'n bosibl clymu'r annedd arfaethedig fel tŷ fforddiadwy drwy gytundeb 106. Fodd bynnag, mae polisi TAI 6 ynghyd a Pholisïau PS 17 a TAI 15 yn hyrwyddo tai fforddiadwy yn unig ar o fewn clystyrau fel Pistyll. Nid yn unig y dylai'r tai fod yn fforddiadwy i'r ymgeiswyr (perchennog cyntaf) ond dylai'r tai barhau'n fforddiadwy i unrhyw ddarpar brynwyr yn y dyfodol hefyd. Fel y nodwyd eisoes, ni aethpwyd ati i ofyn i'r ymgeisydd fynd i gostau i ddarparu prisiad disgwylidig y tŷ yn yr achos yma gan fod maint y tŷ tu hwnt i faint disgwylidig tŷ fforddiadwy 4 llofft ac nad ydynt wedi eu hasesu'n gymwys am dŷ fforddiadwy.

5.10 Yn sgil yr uchod felly gwelir nad yw'r bwriad yma yn cwrdd gyda sawl maen prawf o Bolisi TAI 6 a'i fod hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 15 gan na fyddai'r bwriad yn daprau tŷ fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

5.11 Tŷ o ddyluniad deulawr gromen sydd yma gyda tho llechi, gyda phaneli solar a waliau rendr. Mae'n ddyluniad cymharol syml ac yn debyg o ran dyluniad i dai gromen eraill yng nghyffiniau'r safle. Byddai prif wyneb y tŷ, gyda'r drws blaen wedi ei gyfeirio at y de gyda thalcen ochr y tŷ a ffenestr llawr cyntaf fawr yn wynebu'r ffordd, fel gosodiad eiddo Uwch y Dôn. Mae'r cae ar lethr felly byddai'r eiddo yn camu'n uwch nac eiddo Uwch y Dôn. Fel y soniwyd eisoes mae maint y tŷ a'r llain yn fwy na'r hyn sy'n cael ei dderbyn yn dderbyniol ar gyfer tŷ fforddiadwy ac felly byddai gofyn diwygio'r cynllun a'r dyluniad er mwyn ei ystyried yn dderbyniol. Efallai bod lle i gynnig ychydig mwy o ddiddordeb i'r ddrychiad y tŷ sy'n wynebu'r lôn ynghyd â cheisio cadw'r clawdd terfyn blaen lle'n bosib a chyflwyno clawdd wedi ei dirlunio i weddill y terfynau, pe ail gyflwynir cais am dŷ a llain llai o faint yn y dyfodol. Gyda'r newidiadau hynny ystyrir y gallai tŷ ar y safle fod yn dderbyniol heb achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal nac effaith ar gymeriad yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ehangach. Fe greidir y byddai modd cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 3, AMG 1 ac AT1 yn yr achos yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Ceir tŷ annedd islaw i'r gogledd o'r safle, sef Uwch y Dôn ac un tŷ arall yn uwch i fyny a dros y ffordd i gyfeiriad y de orllewin, sef Yr Hen Ysgol. Mae gosodiad Yr Hen Ysgol oddeutu 30 medr i ffwrdd felly yn ddigon pell ac ar draws y ffordd i olygu na fyddai effaith sylweddol ar eu mwynderau. Byddai'r tŷ arfaethedig wedi ei osod ar lefel uwch nac Uwch y Dôn gyda'r cwrtil yn cyffwrdd ei derfyn. Dangosir dwy ffenestr llawr daear ac un ffenestr do (swyddfa) ar ochr gogleddol y tŷ fyddai'n wynebu'r eiddo yma, gyda phellter o oddeutu 18m yn cael ei ddangos yn y Cynllun Safle o wal y bwriad i wal gefn Uwch y Dôn. Nid yw'r cynllun croestoriad a gyflwynwyd yn dangos perthynas lefelau'r tŷ arfaethedig gyda Uwch y Dôn i werthfawrogi'r gwir effaith ar eu mwynderau. Mae potensial oherwydd y gwahaniaeth lefelau y byddai ffenestri'r gegin, ystafell fyw a swyddfa yn gallu bod yn ymwithiol ar fwynderau'r cymdogion, fodd bynnag byddai cyflwyno clawdd a thirlunio'r terfyn yn gallu lleddfu a goresgyn y pryderon hynny i fodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLL. Er hynny, nid yw'n gwneud i ffwrdd a'r ffaith nad yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion y polisïau tai sy'n gofyn bod angen am dŷ fforddiadwy, maint y tŷ a'r llain yn cael ei gwtogi ynghyd a'r awgrymiadau i newid y terfynau. Pe penderfynir bod yr ymgeisydd mewn angen fforddiadwy yna mae'n debygol y bydd angen ail edrych ar y dyluniad, gosodiad a thriniaeth ffinau'r tŷ, gyda'r

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

angen o bosib i fynd yn agosach at Uwch y Dôn. Byddai cynllun croestoriad diwygiedig yn ddefnyddiol felly i ddangos perthynas y ddau eiddo i asesu'r gwir effaith.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddi-ddosbarth lethrog sy'n arwain i fyny o ganol y pentref i gyfeiriad y llain. Mae'r bwriad yn dangos y bwriedir addasu mynediad amaethyddol bresennol i wasanaethu'r tŷ annedd sydd yng nghornel uchaf y cae. Mae'r ffordd yn y rhan yma yn syth a serth ac ystyrir y byddai modd darparu mynedfa addas gyda lleiniau gwelededd boddhaol i'r ddau gyfeiriad. Mae lle parcio wedi ei ddangos o fewn y llain a lle troi cerbyd i allu mynd allan mewn gêr blaen. Ni dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r ymgynghoriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI. Serch hynny, nid yw hyn yn goresgyn gweddill ein pryderon am y bwriad. Rhaid ategu petai'r cais yn cael ei ddiwygio, gyda maint y llain yn lleihau mae siawns bydd angen ail leoli'r fynedfa ac awgrymir y dylid ymgeisio i gadw neu addasu'r clawdd naturiol presennol i'r blaen a chlirio'r llwyni eithin i ddarparu'r lleiniau gwelededd angenrheidiol.

Materion bioamrywiaeth

- 5.14 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll. Fel canlyniad, mae'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan y dylid cyflwyno Aseiad Ecolegol Cychwynnol ar gyfer y bwriad. Gan fod y bwriad yn groes i egwyddorion polisi TAI 6 ni aethpwyd ati i ofyn i'r ymgeisydd fynd i gostau o gyflwyno'r aseiad ecolegol hyn. Nid oes digon o wybodaeth ar y cais i asesu os oes cyfiawnhad dros golli Safle Bywyd Gwyllt, neu a fyddai effaith niweidiol ar y dynodiad o ganiatáu'r cais. Yn absenoldeb aseiad, fyddai'n debygol o gynnwys mesurau lliniaru i wella a gwarchod bioamrywiaeth ni ellir asesu os yw'r bwriad yn cael effaith andwyol ar rywogaethau neu gynefinoedd felly, rhaid ystyried y cais yn groes i bolisi AMG 6 y CDLI.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau a'r llythyrau cefnogi, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i ofynion polisi TAI 6 y CDLI. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi i fod mewn angen am dŷ oherwydd eu sefyllfa o fod yn berchen ar dŷ addas presennol, ynghyd â'r ffaith bod maint y tŷ a'r llain yn rhy fawr i gydymffurfio a maint disgwylidig tŷ fforddiadwy. Nid yw'r cynnig ychwaith yn cadw nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau posib i leoliad gwledig o'r fath ac ni dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol i asesu effaith y tŷ fyddai wedi ei leoli ar ddynodiad Safle Bywyd Gwyll. Tra'n cydnabod bod y safle yn addas mewn pentref Clwstwr wedi ei leoli gerllaw tŷ wedi ei farcio'n goch, nid yw'r bwriad yn cwrdd â holl faeni prawf polisi TAI 6. Mae'r ymgeisydd wedi datgan y byddai'n agored i negodi maint y tŷ a'r llain a thriniaeth ffiniau, ond ni aethpwyd ati i ofyn am gynlluniau newydd o ystyried nad yw wedi ei asesu'n gymwys am dŷ fforddiadwy. O ystyries y sefyllfa bresennol nid oes dewis ond gwrthod y cais ar sail y rhesymau isod.

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

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi gwir angen am dŷ fforddiadwy angen lleol yn llawn. Mae'r bwriad felly yn groes i faen prawf 1 o Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
2. Nid yw maint y tŷ na'r llain yn adlewyrchu maint tŷ fforddiadwy fel a nodir yn y Canllaw Cynllunio Tai Fforddiadwy a ni dderbyniwyd tystiolaeth i ddangos bydd yr eiddo yn fforddiadwy. Nid yw'n cadw nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau posib ychwaith, felly ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 5, 6 a 7 Polisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).
3. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu ar y cais i asesu effaith y bwriad ar ddynodiad Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi AMG 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n ymwneud a Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rh