Rhif: 8

Cais Rhif:	**C21/0668/43/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/07/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pistyll**
Ward:	**Llanaelhaearn**
Bwriad:	**Adeiladu tŷ fforddiadwy**
Lleoliad:	**Tir Ger Uwch Y Don, Bwlch Gwynt, Pistyll, Pwllheli, LL53 6LP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 13 Rhagfyr 2021 er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr. Gofynnwyd i'r ymgeiswyr brofi eu hangen am dŷ fforddiadwy a derbyniwyd gwybodaeth ariannol, Gwerthusiad Llyfr Coch a Phrisiad ar gyfer eu tŷ presennol. Derbyniwyd Cynllun Diwygiedig hefyd yn newid gosodiad y tŷ, cwtogi maint y llain a newid triniaeth y ffiniau yn ogystal â Adroddiad Ecolegol gan fod y tir wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt.

1.2 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 throi o fewn y safle. Yn fewnol, mae'r tŷ yn mesur oddeutu 9 medr o hyd wrth 7.8 medr o led. Cae amaethyddol ydyw'n bresennol ar lethr graddol gyda chlawdd eithin ar y terfyn blaen.

1.3 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.

1.4 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

2. Polisïau 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

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

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 **Polisïau 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:

Ymateb i'r ail – ymgynghoriad

Cytunodd aelodau Cyngor Cymuned Pistyll ddatgan cefnogaeth i'r cais atodol.

Ymateb gwreiddiol

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 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:

Sylwadau i'r ail ymgynghoriad

Mae adroddiad PEA wedi'i ddiweddaru wedi'i ddarparu i gefnogi'r cais.

Dylid amodi'r mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a ganlyn sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad PEA:

- Rhaid dilyn y cynllu rheoli Llysiau'r Dial (tudalen 35 - 37)
- Gan y bydd y gwaith ar safle Bywyd Gwyllt, rhaid rhoi cynllun rheoli ar waith ar gyfer rheoli'r safle yn y dyfodol ar dir yr eiddo (yn seiliedig ar adran 5.2.2 a 5.2.4 o'r adroddiad) – dylai hyn gynnwys gwella ac iawndal (adran 6) sy'n manylu ar rywogaethau coed sydd i'w plannu, lleoliad, cynnal a chadw'r plannu a manylion blychau ystlumod a'u lleoliad.
    - Bydd angen cadw at y wybodaeth a ddarperir yn atodiad "Ôl-ofal Plannu" a'i chynnwys yng nghynllun rheoli'r safle.

- Bydd angen cadw at y wybodaeth a ddarperir yn yr atodiad o dan "Gweithdrefn ar gyfer clirio llystyfiant/trawsleoli gwrychoedd/clawdd" a "Gweithdrefnau ar gyfer trawsleoli gwrychoedd" a bydd angen eu cyflawni ym mhresenoldeb ecolegydd sydd â chymwysterau addas.
- Gan y bydd angen sianelu ffos, bydd angen caniatâd dŵr cyffredin a bydd rhaid dilyn "gwaith GPP 5 a chynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos ato" (adran 5.2.1 o'r adroddiad)
- Bydd angen cydymffurfio â'r dulliau y cyfeirir atynt o dan adran 5.2.6. (gan nodi pryd y gellir gwneud y gwaith, unrhyw ddulliau penodol a phresenoldeb ecolegydd) ar gyfer ymlusgiaid ac amffibiaid.
- Rhaid llunio cynllun goleuo yn dilyn y cyngor o dan 5.2.7
- Dylid dilyn pob pwynt yn adran 7 o'r PEA (er nodwch, os gwelwch yn dda, ers i'r adroddiad gael ei ddiweddaru, nad oes yr un o rifau'r adran yn cyfateb).

<u>Sylwadau gwreiddiol</u>

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:

<u>Ymateb ail ymgynghoriad</u>

Mae'r addasiadau sydd wedi eu gwneud i'r terfynau, yr adwy a'r tirlunio ychwanegol yn ateb y pryderon o ran yr effaith ar yr AHNE.

<u>Ymateb gwreiddiol</u>

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):

GWYBODAETH: Mae'n ymddangos fod cwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ffin y safle arfaethedig a fod bwriad gan y datblygwr i osod y ffos yma mewn cylfat fel rhan o'r datblygiad. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin gan yr uned hon cyn gwneud hyn - dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach. Mae ein polisi yn caniatáu cylfatio cwrs dŵr ar gyfer creu mynediad newydd yn unig a bydd disgwyl i'r datblygwr gadw y ffos yn agored drwy weddill y safle.

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.

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 bod 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 bod yr Amoda 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 hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gennym gwrthwynebiad i'r cais, a gennym y sylwadau â ganlyn:

Rhywogaethau a Warchodir: Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (B Moseley BSc Hons (PIEMA) Ecology Report 14/01/2022) wedi nodi nad oedd rhywogaethau a warchodir gan Ewrop yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau rhywogaethau pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.

Tirwedd Warchodedig: Mae'r safle datblygu o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn lle mai'r prif amcan yw gwarchod a gwella harddwch naturiol. Mae CNC o'r farn na fydd y cynnig yn effeithio ar ddiben yr AHNE, ond gallai fod ystyriaethau lleol. Felly, rydym yn cynghori y cynhelir trafodaethau gydag arbenigwr tirwedd yr awdurdod lleol.

Safleoedd Gwarchodedig O'r wybodaeth a ddarparwyd, mae CNC o'r farn y gallai'r cynigion effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llyn / Seacliffs Lleyn, a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Phorth Dinllaen i Porth Pistyll. Mae'r cais wedi'i leoli o fewn 270 metr i'r ACA a SoDdGA.

Mae CNC wedi nodi llwybrau effaith llygredd posibl i nodweddion y safle hwn. Efallai na fydd y llwybr hwn yn arwain at effaith andwyol os yw'r datblygwr yn cadw at ganllawiau atal llygredd.

Nid oes unrhyw asesiad o effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 wedi'i gynnal gan eich awdurdod neu nid yw wedi'i anfon at CNC i'w ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen at gael ein hailymgynghori. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar SAC.

Gan ddarparu'r llwybrau effaith y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr ACA, mae CNC o'r farn y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd 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 â 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 gwrthwyneb i’r bwriad gwreiddiol o gartrefu cymunedau eu hunain
- Pwysig fod y plant yn gallu aros yn yr un ysgol o ran sefydlogrwydd.
- Iechyd meddwl y teulu yn dioddef oherwydd problemau gwrthgymdeithasol.
- 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 polisïau- 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 Mewnosod ac yn ddibynnol ar gydymffurfio gyda'r holl feini prawf y polisi.

5.2 Gohiriwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio blaenorol 13 Rhagfyr 2021, er rhoddi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno rhagor o wybodaeth, gan bod amheuaeth os yw'r ymgeisydd mewn gwir angen fforddiadwy. Gofynnwyd iddynt gadarnhau pam na ellir ymestyn yr eiddo presennol i gwrdd a'u anghenion, i egluro faint o ecwiti fyddai'n debygol o gael ei ryddhau o werthu'r tŷ a gofyn iddynt gwtogi maint y llain. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol yn cynnwys mwy o eglurhad o ran eu hangen, prisiad ar gyfer y tŷ presennol ac ecwiti tebygol, Gwerthusiad Llyfr Coch ar gyfer y tŷ arfaethedig, Cynllun diwygiedig yn diwygio gosodiad, maint a thriniaeth ffiniau y llain ac Adroddiad Ecolegol hefyd. Cymerwyd y camau perthnasol i ymgynghori a'r cyrff perthnasol ar y wybodaeth newydd ddaeth i law. Fe werthfawrogwch fod cynnwys y manylion ariannol yn sensitif a chyfrinachol na ellir eu cynnwys yn yr adroddiad.

5.3 Rhaid felly ail asesu'r cynnig o ran cydymffurfiaeth a pholisi TAI 6 ar sail y wybodaeth newydd sydd i law.

5.4 **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 clwstwr neu'r ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol.

Mae'r Datganiad Personol ar y cais yn manylu ar sefyllfa deuluol yr ymgeiswyr, gan nodi eu bod yn gwpl ifanc lleol gyda thri o blant 9, 5 a 3 oed felly yn gofyn am gartref 4 ystafell wely. Mae'r cwpl eisoes yn berchen ar gyn dŷ Cyngor yn Nefyn sy'n destun amod 157, ac yn ôl y datganiad wedi mynd rhy fychan i'w anghenion. Maent felly yn gofyn am gael adeiladu tŷ yn ardal enedigol yr ymgeisydd ym Mhistyll ar dir fferm deuluol. 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 nad cais am dŷ amaethyddol yw hwn, nac angen amaethyddol wedi ei brofi.

5.5 Tra nad oes amheuaeth bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio yn rhannol a maen prawf 1 yn yr ystyr ei fod yn berson lleol, nid yw hynny yn ei hun yn ddigonol i brofi angen. Gan fod yr ymgeisydd eisoes yn berchen ar dŷ yn Nefyn, mae angen i'r Gwasanaeth Cynllunio fod yn gwbl fodlon bod yr aelwyd hon mewn gwirioneddol angen am dŷ arall ar y sail nad yw'r tŷ presennol yn dderbyniol ac yn addas i gwrdd â'u hanghenion yn rhesymol. Ochr-yn-ochr â hyn, os yn fodlon bod angen o'r fath yn bodoli bydd yn rhaid sicrhau nad oes modd iddynt sicrhau unrhyw eiddo addas ar y farchnad agored yn lleol. Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gynhwysfawr gan yr ymgeisydd yn dilyn y Pwyllgor diwethaf yn cadarnhau mai 103m2 yw maint eu tŷ presennol ac ei fod wedi ei ymestyn yn ddiweddar. Er hynny, mae'n pwysleisio fod eu cegin a'u gardd yn rhy fach, nad oes swyddfa addas i'w waith fel rhaglennwr dadansoddwr, fod problemau parcio a materion gwrthgymdeithasol oll yn ffactorau pam bod eu tŷ presennol yn anaddas ac eu bod angen y tŷ arfaethedig. Cyflwynwyd manylion hefyd o esiamplau o dai 4 llofft presennol sydd ar y farchnad yng nghyffiniau Nefyn a Pistyll, sy'n amrywio o £350,000 - £475,000 gan bwysleisio na fyddai'n gallu fforddio'r tai hyn.

Ymgynghorwyd gyda Tai Teg ar y wybodaeth newydd, yn cynnwys y wybodaeth ariannol am brisiad y tŷ presennol ac ecwiti a bu rhaid i'r ymgeisydd ail gyflwyno cais iddynt. Derbyniwyd copi o ymateb Tai Teg gan yr ymgeisydd yn cadarnhau eu bod wedi asesu'r cais yn erbyn eu meini prawf, ond gan eu bod mewn eiddo addas ar gyfer maint y teulu, yn fforddiadwy a nad oes unrhyw anghenion penodol ganddynt eu bod yn gwrthod y cais. Tra'n gwerthfawrogi sefyllfa'r ymgeisydd, ar sail y wybodaeth newydd sydd i law a chanlyniadau asesiad diweddaraf Tai Teg, nid yw'r ymgeisydd wedi profi mewn angen am dŷ fforddiadwy. Rhaid cofio fel eithriad i bolisi y caniateir tai newydd yng nghefn gwlad yn unig, sydd ddim ond i fod i gael eu caniatáu fel yr opsiwn olaf. Gan nad yw'r ymgeisydd wedi ei profi mewn angen am dŷ fforddiadwy, nid yw'r cais yn gyrraedd gofynion maen prawf 1 y polisi.

5.6 **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 clwstwr Pistyll. Pe byddai angen wedi ei brofi, credir fod y safle yn addas ar gyfer y datblygiad ac yn cydymffurfio a maen prawf 2.

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

Y cyflenwad tai dangosol ar gyfer bob clwstwr 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 clwstwr 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.

5.8 **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**

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 ymwthiol yng nghefn gwlad a byddai datblygu'r safle yma yn ymddangos fel dilyniant i'r patrwm cyffredinol o ddatblygiad a geir ym Mhistyll. 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.

5.9 **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 llofftydd yr un i'r plant a swyddfa i'r ymgeisydd hefyd. Nid yw tabl Gofod Llawr 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 llawr mewnol. Atgoffir y Pwyllgor fod anghysondeb yng ngraddfa'r Cynlluniau argraffwyd yn wreiddiol, oedd yn golygu fod maint y tŷ a nodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor 13 Rhagfyr 2021 yn anghywir ond fe gwiriwyd y camgymeriad yn y ffurflen ychwanegol a'u nodi ar y cynlluniau. Gellir cadarnhau

fod arwynebedd mewnol y llawr daear oddeutu 71m2, gyda'r arwynebedd defnyddiol llawr cyntaf (sef y gofod sydd yn uwch na 1.5m) oddeutu 44m2 yn gwneud cyfanswm mewnol o 115m2, sydd ddim yn sylweddol fwy na'r maint argymhellir. Codwyd pryder am faint y llain yn flaenorol a cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig 27 Ionawr 2022 yn newid gosodiad y tŷ yn agosach i'r ffordd a chulhau'r llain. Ystyrir fod cwtogi'r maint yn welliant i'r cynnig blaenorol.

5.10 Ers y Pwyllgor diwethaf, cyflwynwyd prisiad ar ffurf llyfr coch ar gyfer yr eiddo arfaethedig, sy'n datgan pris marchnad agored tebygol o £315,000. Gan fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrfëwr 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 yn amrywio o £285,000 - £327,500 dros y 3 mlynedd diwethaf.

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 disgwyliedig 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 Mhistyll (pris dangosol sydd yn sail i drafodaethau pellach o ran fforddiadwyedd unedau):

LSOA	**Incwm Canolrif yr Aelwyd (2020)**	**3.5 Gwaith incwm aelwyd**	**10% lefel y blaendal i dŷ sengl***
Llanaelhaearn	£25,971	£90,899	£30,000

*Gwefan Zoopla: Cyfnod 5 mlynedd Chwefror 2017 – Chwefror 2022 (6 gwerthiant)

Felly: Pris tybiaethol tŷ sengl fforddiadwy ym Mhistyll: £90,899 + £30,000 = **£120,899**

5.12 Nid yw'r Uned Strategol Tai wedi ymateb i gadarnhau o ran fforddiadwyedd, beth fyddai'r canran disgownt tebygol fyddai'n rhesymol ar gyfer eiddo newydd sengl canolradd. Awgrymir y byddai angen disgownt o oddeutu 50% i ddod a'r pris yn fforddiadwy i £157,000 fyddai'n fforddiadwy ar gyfer eiddo canolradd. Mae pryder ynglŷn â 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. Mewn lleoliad uchel o'r fath gyda golygfeydd arfordirol all ddylanwadu ar bris y tŷ i'r dyfodol, ni ellir bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol. -

-

5.13 **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. Datganwyd pryder fod y cynlluniau gwreiddiol yn dangos bwriad 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. Wedi tynnu sylw'r ymgeisydd at y pryderon, cyflwynwyd cynllun safle diwygiedig yn dilyn y Pwyllgor diwethaf yn cadw'r clawdd terfyn a chyflwyno tirlunio i weddill y terfynau. Mae'r newidiadau yn fwy ystyriol gan gadw a defnyddio nodweddion naturiol presennol a pharchu cymeriad gwledig y safle sensitif o fewn yr AHNE. Mae'r diwygiadau bellach yn bodloni gofynion maen prawf 6 y polisi.

5.14 **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. Gan nad yw'r ymgeisydd wedi profi'n gymwys eu bod mewn angen am dŷ fforddiadwy, nid yw'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf 7 ychwaith.

5.15 Yn sgil yr uchod felly gwelir nad yw'r bwriad yma yn cwrdd gyda maen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6 a'i fod hefyd yn groes i ofynion Polisi PS 17 a TAI 15.

Mwynderau gweledol

5.16 Tŷ o ddyluniad deulawr gromen sydd yma gyda tho llechi a phaneli solar a waliau rendr. Mae'n ddyluniad cymharol syml ac yn debyg o ran dyluniad i dai gromen eraill yng nghyffiniau'r safle. Ers y Pwyllgor diwethaf mae gosodiad y tŷ a maint y llain wedi newid. Mae'r tŷ wedi ei symud yn agosach at y ffordd, gan gynnig gwell dilyniant i'r linell datblygu Uwch y Don. 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 ar lefel uwch na'r cymydog. Fel sydd eisoes wedi ei nodi ystyrir fod maint y tŷ yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mae'r diwygiadau sydd wedi eu gwneud i gwtogi a chulhau'r llain ers y Pwyllgor diwethaf hefyd yn cael eu hystyried yn welliant ac yn fwy rhesymol i dŷ fforddiadwy. Fel y soniwyd eisoes, mae cadw'r clawdd terfyn a chyflwyno'r tirlunio i'r terfynau yn welliant gan fod yn fwy ystyriol o nodweddion cymeriad y cyffiniau a'i leoliad gwledig. Derbyniwyd ymateb gan y Swyddog AHNE i'r ail ymgynghoriad sy'n datgan fod yr addasiadau sydd wedi eu gwneud i'r terfynau, yr adwy a'r tirlunio ychwanegol yn ateb y pryderon o ran yr effaith ar yr AHNE. Cesglir felly y gallai tŷ fod yn dderbyniol ar y safle, heb achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal nac effaith ar gymeriad yr AHNE a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ehangach. Mae'r bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 3, AMG 1 ac AT1 yn yr achos yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.17 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. Ceir nifer o ffenestri ar gefn eiddo Uwch y Don a defnyddir y rhan cwrtil sy'n cyffwrdd y llain fel eu llecyn parcio. 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 ochr 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. Derbyniwyd Cynllun Diwygiedig yn symud gosodiad y tŷ yn agosach i'r ffordd a chyflwyno thirlunio ar y terfyn gyda Uwch y Don. O ystyried y pellter rhwng y ffenestri a'r bwriad i dirlunio'r terfyn cysylltiol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ymwthiol nac yn amharu'n sylweddol ar breifatrwydd y cymdogion. a gyda'r tirlunio arfaethedig ar y terfyn, byddai preifatrwydd yn cael ei warchod ymhellach. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd 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 wedi ei brofi.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 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. Fel y nodwyd eisoes mae maint y llain wedi ei gulhau a thriniaeth ffiniau wedi eu addasu fel bod y clawdd terfyn yn cael ei gadw, ond nid oes newid i leoliad y fynedfa. 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. Er y byddai ymateb yr uned Drafnidiaeth yn fuddiol, credir fod gosodiad a gwelededd y fynedfa ar ffordd syth yn foddhaol ac yn bodloni gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd oddi fewn Safle Bywyd Gwyllt Dolydd Pistyll. Fel canlyniad, gofynnodd yr Uned Bioamrywiaeth fod Asesiad Ecolegol Cychwynnol yn cael ei gyflwyno. Cyflwynwyd yr Asesiad Ecolegol yn dilyn gohiriad gan Bwyllgor Cynllunio 13 Rhagfyr 2021 ac fe ymgynghorwyd arno. Ymddengys fod yr adroddiad yn foddhaol ac yn cynnig nifer o fesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth a ellir gosod fel amod, pe ganiateir y cais. Mae rhain yn cynnwys mesurau rheoli Llysiau'r Dial, creu cynllun rheoli bywyd gwyllt, gweithrediad clirio llystyfiant, cael caniatâd i greu cylfat, cael Ecolegydd yn bresennol yn ystod gwaith tyllu, dilyn canllawiau goleuo allanol a dilyn holl argymhellion yr Ecolegydd. Gyda'r amod a argymhellir gan yr Uned Bioamrywiaeth ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi AMG 6 y CDLl. Mae hyn yn goresgyn rheswm gwrthod rhif 3 a osodwyd yn yr adroddiad Pwyllgor blaenorol.

5.20 Nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ymgynghoriad cyntaf, ond fe dderbyniwyd ymateb i'r ail ymgynghoriad (gweler uchod). Fe nodwyd y gallai'r cynnig effeithio ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Porth Dinllaen sydd wedi ei ddynodi ar glogwyni arfordirol Pistyll oddeutu 270m o bellter i ffwrdd o'r safle i lawr y llethr. Awgrymwyd felly bod Asesiad o Effaith Sylweddol Tebygol o dan Reoliad 63 Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 yn cael ei baratoi. Mae'r

Uned Bioamrywiaeth wedi cynnal prawf Rheoliad 63 yn unol ac argymhellion CNC ac yn dod i'r casgliad oherwydd maint y datblygiad y gallai Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd y datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau ACA Pen Llyn a'r Sarnau, nac SoDdGA Porth Dinllaen i Porth Pistyll. Ar sail asesiad Bioamrywiaeth, ystyrir fod y bwriad yn annhebygol o gael effaith arwyddocaol ar y dynodiadau tir felly yn bodloni gofynion polisïau PS 19 ac AMG 5 CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r wybodaeth newydd ddaeth i law, â'r ymatebion ymgynghoriadau a'r llythyrau cefnogi, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn groes i ofynion polisi TAI 6 y CDLl. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi i fod mewn gwir angen am dŷ oherwydd eu sefyllfa o fod yn berchen ar dŷ addas presennol. 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 feini prawf polisi TAI 6. Gwerthfawrogir hefyd y byddai gwerthu'r eiddo presennol sy'n destun amod 157 yn rhyddhau tŷ i drigolion lleol, fodd bynnag nid yw hyn yn cyfiawnhau caniatáu adeiladu mewn lleoliad eithriad cefn gwlad. Sylweddolir sefyllfa rhwystredig yr ymgeiswyr a'u dymuniad i symud, er hynny ni ellir gwyro oddi wrth y polisïau sy'n gofyn bod angen wedi ei brofi am dŷ fforddiadwy. Ar sail yr asesiad uchod ac ymateb diweddaraf Tai Teg, nid oes dewis ond gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r ymgeiswyr wedi profi gwir angen am dŷ fforddiadwy angen lleol yn llawn, felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf 1 a 7 o Bolisi TAI 6, Tai 15 a PS 17 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2019).