

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C24/0011/30/AM**

**Dyddiad  
Cofrestru: 23/01/2024**

**Math y Cais: Amlinellol**

**Cymuned: Aberdaron**

**Ward: Pen draw Llyn**

**Bwriad: Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl  
(edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar  
gyfer tai fforddiadwy**

**Lleoliad: Bodernabwy, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BH**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1 Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl er mwyn creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer darparu tai fforddiadwy.
- 1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn a'r cais fel a gyflwynwyd:
- Creu mynedfa gerbydol oddeutu 12m o led gyda ffordd fynediad oddeutu 5m o led i mewn i'r safle gyda safle parcio ar ran o'r safle ger y fynedfa.
  - Codi 5 tŷ deulawr ar wahân o fewn lleiniau unigol gyda gerddi blaen a chefn fyddai'n cynnwys arwynebedd llawr mewnol oddeutu 94m<sup>2</sup>
- 1.3 Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad o ran cynlluniau manwl i ddangos edrychiad/materion dylunio a thirlunio wedi eu cynnwys fel fyddai'n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, ar wahân i egwyddor y bwriad ei hun, manylion y fynedfa, gosodiad a graddfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o'r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ag edrychiad a thirlunio'r datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai'r manylion yma yn destun cais pellach. Er hynny, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau i'w codi ar y safle wedi eu cofnodi.
- 1.4 O ran y manylion sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, nodir y canlynol:
- "Mae'r tai unigol wedi eu bwriadu fel rhai deulawr, er mwyn osgoi priodoleddau tai unllawr 'bungalow', ac fe ragwelir y bydd y tai yn mesur rhwng 6.8m a 7.2m o led (sydd yn cynnwys trwch y waliau allanol y naill ochr a'r llall) a rhwng 7.60m a 8.00m o hyd.
  - Uchder i'r grib o tua 7.40m uwchlaw lefel y slab (llawr isaf). Dylid caniatáu am amrywiad yn serthedd y to, sydd yn awgrymu crib rhwng 7.20m a 7.80m.
  - Petai ymgeiswyr yn dymuno gofyn am ganiatâd am adeilad unllawr, byddai hynny'n rhoi uchder o tua 4.65m, am do traddodiadol fel uchod - gydag amrywiaeth o ryw 50cm yn fwy neu yn llai - ond byddai hyd y tŷ yn fwy tebygol o fod tua 14.40m, gydag amrywiaeth o 50cm yn fwy neu yn llai".
- 1.5 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau oddi amgylch yn gymysgedd o wrychoedd naturiol, cloddiau pridd a ffensiau postyn a weiren.
- 1.6 Mae'r safle gyfan du allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Aberdaron ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae rhannau o ffin ddeheuol y safle arfaethedig yn rhannol gyffwrdd a'r ffin datblygu. Mae ffordd brysur y B4413 wedi ei leoli yn gyfochrog gyda blaen y safle gyda llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y tir. Mae'r safle oddi mewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.
- 1.7 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:
- Datganiad Cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Adroddiad mandylledd (porosity)
- Asesiad Ecolegol cychwynnol
- Manylion (cyfrinachol) ynglŷn a chefnidir ariannol a thriagiannol 5 unigolyn/teulu

## 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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 5: Tai marchnad lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 16: Safleoedd eithrio

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymeriad y tirwedd

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad

## 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio yn ymwneud a'r tir yma yn benodol.

3.2 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y23/0265 ar gyfer codi 5 tŷ ond ar safle cyfochrog a'r ffordd fawr nid y safle sydd yn destun y cais presennol yma. Nodwyd fod pryder am ddatblygiad preswyl newydd fel yma gan y byddai'n ymestyn patrwm datblygiedig y pentref i mewn i gefn gwlad agored ac felly na fyddai'n briodol. Nodwyd yn ogystal fod rhaid profi angen lleol am dai o'r fath. Ni gafwyd cyfle i gynnig sylwadau pellach ar unrhyw gynnig diwygiedig.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Nid oedd gwrthwynebiad i'r cais amlinellol. Os datblygir y safle, gofynnir i'r Cyngor Sir ystyried gosod pafin rhwng y datblygiad a'r ffordd fawr.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os bydd y ddogfen a nodir isod yn cael ei chynnwys yn yr amod mewn perthynas â chynlluniau a dogfennau cymeradwy sydd ar yr hysbysiad o benderfyniad: Dogfen Gymeradwy: Richardson, L., Hydref 2023, Tir Ger Bodernabwy, Preliminary Ecological Assessment, Cambrian Ecology Ltd.

#### Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ecoleg a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Richardson, L., Hydref 2023, Tir Ger Bodernabwy, Preliminary Ecological Assessment, Cambrian Ecology Ltd) yn nodi, er nad oedd clwydi ystlumod posibl o fewn ffin y cais, bod potensial uchel i ystlumod gymudo a a phorthiar draws y safle. Mae Adran 9.2.1 yr adroddiad yn darparu argymhellion ynghylch goleuadau newydd a bod yn rhaid llunio cynllun goleuo i ddangos y bydd yr argymhellion yn cael eu cyflawni. Felly, rydym yn cynghori bod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno i gefnogi unrhyw geisiadau Materion a Gadwyd yn Ôl yn dilyn hynny sy'n ymwneud â'r cais amlinellol hwn ar gyfer 5 anhedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Safleoedd Dynodedig

### Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA)

Mae'r safle datblygu oddeutu 150m o gwrs dŵr, sydd wedi'i gysylltu'n hydrolegol ag ACA Pen Llyn a'r Sarnau ag ACA Forol Gorllewin Cymru. Mae gennym bryderon na ellir diystyru niwed o'r datblygiad arfaethedig ar y ACA ac rydym wedi nodi llygredd fel llwybr effaith posibl i nodweddion y safle. Mae hyn oherwydd lleoliad safleoedd y ceisiadau mewn perthynas ag Afon Cylyfelin gerllaw. Er mwyn sicrhau mesurau lliniaru priodol, rydym yn cynghori y dylid cynnwys y ddogfen a restrir isod yn amodau'r cynlluniau a gymeradwywyd ac yn yr hysbysiad o benderfyniad. Ar yr amod bod y mesurau a nodir yn y dogfennau hynny yn cael eu gweithredu fel y rhagnodwyd, rydym o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig.

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), rhaid i'ch awdurdod, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych. Yn absenoldeb yr asesiad hwnnw, ni all CNC roi gwybod na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig.

### Tirwedd Ddynodedig

Mae'r datblygiad wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn. Nodwn nad oes gwybodaeth ynglŷn ag asesiadau tirwedd gyda'r cais. Os yw eich Awdurdod yn ystyried bod y cynnig yn debygol o effeithio ar yr AHNE yna rydym yn cynghori bod asesiadau tirwedd priodol yn cael eu cyflwyno. Rydym yn eich cynghori i geisio cyngor Swyddog AHNE eich Awdurdod. Os oes angen rhagor o gyngor arnoch, yna ail ymgynghorwch â ni.

### Dŵr Cymru:

Mae prif bibell garthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safle ac ni chaniateir codi unrhyw adeilad, strwythur, adnoddau suds neu goed o fewn parth diogelu'r bibell.

Mae capasiti presennol i gysylltu system garthffos i'r system gyhoeddus ac awgrymir cynnwys amod i gytuno manylion cynllun draenio ar gyfer y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir: Ymateb safonol ynglŷn a'r angen i gynnwys system trin dŵr wyneb neu SUDS

Uned Hawliau Tramwy: Cadarnhaf fod llwybr troed 17 yn nghymuned Aberdaron yn rhedeg ar draws derfyn gorllewinol safle'r cais. Nid yw'r llwybr hwn yn gerddadwy ar hyn o bryd gan ei fod wedi ei rwystro yn ei ben deheuol ger yr eiddo a adwaenir fel Noddfa'r Enfys. Nid yw'n ymddangos fod unrhyw ymgynghoriad na trafodaeth gyda'r ymgeisydd ynglŷn a hyn cyn y cyflwynwyd y cais cynllunio hwn.

Sylweddolir mai cais cynllunio amlinellol sydd dan ystyriaeth yma ac mae'r Gwasanaeth hwn yn awyddus i sicrhau fod y llwybr yn derbyn ystyriaeth lawn gyda'r gobaith y gall gael ei ail agor i'r cyhoedd. Credir fod posib cyflawni hyn drwy ddilyn un o ddau gam:

1. Parhau gyda'r llinell bresennol y llwybr troed gan ei godi ffens derfyn i arwahanu'r llwybr oddi wrth y stad dai arfaethedig. Byddai cyfrifoldeb ar y datblygwr ddarparu ffens a giât yn y terfyn deheuol gyda Noddfa'r Enfys fel rhan o'r datblygiad yma. Byddai yn ofynnol sicrhau fod o leiaf 2 fedr o led i'r llwybr o waelod y clawdd derfyn cae presennol i unrhyw ffens derfyn y stad arfaethedig. Cyfrifoldeb perchennog y clawdd fyddai ei gynnal wedi hynny heb gulhau y llwybr troed;

2. Gwyro'r llwybr troed i gyd rhedeg efo'r ffordd ystâd tai a wedyn addasu plotiau 1 a 2 er mwyn derbyn trywydd newydd y llwybr. Cadarnhaf fod proses o dan adran 257 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) sy'n caniatáu i lwybrau gael eu gwyro/diddymu pan fo hynny'n angenrheidiol i alluogi datblygiadau i ddigwydd. Ni fyddai caniatáu'r cais cynllunio hwn yn rhoi caniatâd i'r gwyrriad a gyfeirir ato ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.

Os caniateir y cais cynllunio, rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais yn ffurfiol ar wahân i'r Cyngor i wyro'r llwybr dan y ddarpariaeth uchod, a byddai yn rhaid dilyn y weithdrefn arferol o wyro'r llwybr (h.y. trafod gyda'r ymgeisydd, ymgynghori, gwneud Gorchymyn, hysbysebu Gorchymyn) Bydd y costau o wyro'r llwybr yn syrthio'n llwyr ar ysgwyddau'r ymgeisydd (sef y costau gweinyddol, costau hysbysebu, a'r gost o sefydlu'r llwybr newydd ar y dddear). Byddwn yn argymhell i'r ymgeisydd ddod i drafodaeth efo ni yn yr adran hon cyn cyflwyno cais am wryiad er mwyn sicrhau bod unrhyw ddarpar wryiad yn addas. I'r perwyl hwn byddwn yn ddiolchgar petai ystyriaeth yn cael ei roi i gynnwys yr amod isod petai yr Awdurdod Cynllunio yn dymuno caniatáu caniatâd cynllunio ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad:

1. Cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu rhaid cyflwyno manylion ar gyfer gwella a/neu wyro llwybr troed hawl tramwy cyhoeddus rhif 17 yng nghymuned Aberdaron o dan adran 257 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y manylion a gymeradwyr yn cael eu gosod ac yn weithredol cyn yr anheddir y datblygiad.

Mae yn debygol y bydd angen cau y llwybr yn ystod y cyfnod datblygu ac o'r herwydd mae yn bosibl y bydd angen cau y llwybr dros dro. Hysbysir y datblygwr y byddai angen gorchmynion i gau y llwybrau sydd yn cael eu heffeithio gan y datblygiad dan Ddeddf Rheoli Trafnidiaeth Ffyrdd 1984 Adran 14 Fel y'i Diwygiwyd gan Ddeddf Trafnidiaeth Ffyrdd (Cyfyngiadau Dros Dro) 1991. Gofynnir i'r datblygwr gysylltu â ni gyda unrhyw gais i gau y llwybrau dros dro o leiaf 6-8 wythnos cyn dyddiad cychwyn unrhyw ddatblygiad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu argymhellir y bydd nodyn yn cael ei gynnwys ar unrhyw ddyfarniad i'r perwyl hwn:

Cynghorir yr ymgeisydd fod Llwybr Troed Cyhoeddus Rhif 17 Aberdaron yn croesi safle'r cais ac mae'n drosedd rhwystro neu ddargyfeirio unrhyw hawl tramwy oni bai ei fod yn cael ei wneud yn unol â'r deddfwriaeth briodol. Cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad a ganiateir drwy hyn mae yn debygol y bydd angen i'r datblygwr gyflwyno cais a derbyn cymeradwyaeth iddo i orchymyn cau llwybr dros dro ar gyfer llwybr troed hwn dan ddarpariaethau Adran 14(1) o Ddeddf Rheoli Traffig y Ffyrdd 1984 (fel y'i diwygiwyd) gan Gyngor Gwynedd sef yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol. Cyn ymgymryd a unrhyw waith datblygu cynghorir i'r ymgeisydd gysylltu â'r Tîm Hawliau Tramwy Cyhoeddus yr Awdurdod Prifffyrdd sef Cyngor Gwynedd.

Uned AHNE:

Mae'r lleoliad dan sylw ar gyrion pentref Aberdaron ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Nid yw'r safle oddi mewn i Ardal Gadwraeth y pentref.

Rhoddir arweiniad ar ddatblygiadau tai fforddiadwy ym Mholisi CP6 o'r Cynllun Rheoli: "Hyrwyddo darpariaeth o dai fforddiadwy lle profir fod gwir angen lleol a sicrhau fod cynlluniau, dyluniadau a deunyddiau yn gweddu i amgylchedd yr AHNE."

Rhan o gae amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ger 2 dŷ a godwyd yn ddiweddar. Byddai datblygiad anheddol yn y lleoliad hwn i'w weld o rai mannau cyhoeddus ond nid yw'n ymddangos y byddai'r datblygiad yn ymwithiol ar y tirlun. Mae llwybr cyhoeddus



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Aberdaron rhif 17 yn rhedeg ar ffin y safle a byddai angen diogelu y llwybr a gadael lle digonol iddo. Nodir y bwriad i blannu coed a byddai hynny o fudd i sgrinio'r datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth. Awgrymir amod i gytuno ar gynllun tirlunio effeithiol cyn dechrau'r datblygiad yn ogystal â chynllun goleuo er mwyn cyfyngu ar oleuadau i'r hyn sy'n wirioneddol angenrheidiol.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r adroddiad ecolegol wedi ei gwblhau i safon da. Mae'r ecolegydd wedi darparu Datganiad Isadeiledd Gwyrdd drafft ond y disgwyliad fyddai i'r ymgeisydd ddarparu datganiad o'r fath ac nid ymgyghorydd allanol. Er hynny, ni chredir y byddai'n rhesymol gofyn i'r ymgeisydd am wybodaeth ychwanegol ar yr adeg yma.

Mae CNC yn eu hymateb wedi nodi yr angen i gynnal Aseiad Cynefinoedd o ystyried maint y datblygiad a'i leoliad ger Ardal Cadwraeth Arbennig. Mi fyddai'n arferol i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth yma er mwyn cynnal yr aseiad (ar ffurf adroddiad gan ecolegydd cymwys).

Uned Iaith:

Er mwyn i'r Uned allu cynnig barn teg a chytbwys ar y cais, rydym yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio'r data diweddaraf sydd bellach ar gael o Gyfrifiad 2021, a chynnwys dadansoddiad manylach. Er enghraifft, yn ôl grwpiau oedran ar gyfer yr ardal astudiaeth. Dylid ystyried ailgyflwyno'r datganiad wedi ei ddiweddararu cyn cyflwyno'r cais i Bwyllgor.

Gwasanaeth Archeolegol  
Gwynedd:

Er fod potensial cyffredinol ar gyfer olion archeolegol heb eu darganfod o fewn yr ardal leol, nid oes arwyddion clir o feddianaeth hynafol ar y safle ac felly nid oes unrhyw argymhelliad yn yr achos yma.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

6 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol 28 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.

Addaswydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn rhannol gyfarch yr angen yn yr ardal.

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 100% o tai fforddiadwy gan ei fod ar dir eithriedig. Nid yw'r cais yn ymhelaethu ar feintiau'r anheddau, ac felly mae'n anodd cadarnhau os fyddai'r datblygiad yn gyfarch angen yn yr ardal. Ni welaf dystiolaeth mai'r ymgeiswyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

sydd wedi'u cymeradwyo gan Tai Teg sydd dan sylw i brynu'r tai.

Nid yw'n bosib cyflwyno sylwadau am fforddiadwyedd yr unedau fforddiadwy gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno. Byddwn yn fwy na bodlon ail edrych ar y cais unwaith caiff brisiad ffurfiol ei dderbyn.

#### Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Agosatwydd y datblygiad at dai presennol yn creu gor-edrych a cholli preifatrwydd
- Datblygiad rhuban (ribbon development) heb dystiolaeth pam y dylid ei ystyried fel safle eithrio ar gyfer tai
- Dim cyfeiriad nac ystyriaeth at leoliad y safle o fewn yr AHNE
- Fe effeithir ar osodiad a chyd destun adeiladau rhestredig gan y datblygiad
- Mi fyddai'r datblygiad yn ymestyn ffin amlwg a thybiedig y pentref heb unrhyw gyfiawnhad
- Nid oes unrhyw tystiolaeth o angen am dai boed hynny yn lleol i Aberdaron neu rannau eraill o Lŷn
- Nid oes tystiolaeth o hyfywedd ariannol
- Nid oes asesiad effaith gweledol gyda'r cais
- Er fod edrychiad yn fater wedi ei gadw yn ol, mae'r safle yn amlwg o fewn cefn gwlad agored ac nid oes côd dylunio wedi ei gyflwyno er mwyn cynorthwyo'r penderfyniad, sydd yn arbennig o berthnasol gan mai tai i'w adeiladu eu hunain a geir
- Mi fydd uchder y tai yn niweidiol i gymeriad arbennig tirlun yr ardal
- Mae'r gosodiad mynegol yn awgrymu gosodiad trefol sydd yn amhriodol yn nhermau polisiau a dylunio. Nid yw'r gosodiad yn parchu graen a chymeriad yr anheddiad hanesyddol
- Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn a safleoedd addas eraill
- Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros golli tir amaethyddol
- Mae'r cynnig ar gyfer adeiladu tai mawr ar wahan yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyswllt wedi ei gyfiawnhau dros yr angen am dai lleol a'r Iaith Gymraeg
- Ni fyddai nodweddion tirlun hanesyddol yn cael eu gwarchod neu gwella gyda'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddeledd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol a gofynion polisiâu perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *"tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol a pholisiau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisiau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol"*.
- 5.2 Yn yr achos yma, mae'r cais wedi ei gyflwyno fel cais am ddatblygiad ar safle eithrio ac felly rhoddir ystyriaeth yn bennaf i bolisiau PS 17 a TAI 16 mewn achosion o'r fath.
- 5.3 Gwelir fod pentref Aberdaron wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLI gyda oddeutu 95 o dai a ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu gyfredol. Yn ôl y wybodaeth ddiweddaraf a dderbyniwyd gan yr Uned Bolisi Cynllunio, lefel cyflenwad dangosol o dai i Aberdaron dros gyfnod y Cynllun, yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 6 uned wedi eu cwblhau yn Aberdaron i gyd ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol yn Ebrill 2023 yn 0 (dim) uned (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLI ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn bod capasiti o fewn cyflenwad dangosol Aberdaron ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma.
- 5.4 Mae polisi TAI 5 yn berthnasol i leoliadau o fewn y ffin ddatblygu ond yn yr achos yma, dim ond cyffwrdd yn rhannol a'r ffin mae ffiniau'r cynnig ac felly rhaid ei ystyried fel safle eithrio y tu allan i'r ffin ddatblygu a'r polisi perthnasol yn yr achos yma felly fyddai polisi TAI 16 sydd yn nodi:
- "Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, 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. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen"*.
- 5.5 Nodwyd yn yr ymateb ffurfiol a roddwyd i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, gan mai datblygiad ar safle eithrio a fwriedir, y byddai angen tystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai i gynnwys asesiad o angen ymgeiswyr cymwys am dai fforddiadwy. Mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf holiadur wedi ei gwblhau am gyswllt lleol 5 person/cwppwl. Y wybodaeth yma yn ogystal a phennod o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 5 tŷ yma, ac er fod cyfeiriad hefyd fod yr unigolion yma wedi cofrestru gyda Tai Teg, nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf asesiad i brofi gwir angen yr unigolion yma am dai fforddiadwy a'r math o dai maent mewn angen. Mae'n gwbl hanfodol fod ymgeiswyr am dai fforddiadwy yn cael eu hasesu'r llawn ar gyfer eu hanghenion ac nid yw 'dyhead' yn rheswm digonol dros yr angen am dy fforddiadwy. Derbyniwyd cadarnhad gan Tai Teg fod y 6 sydd ar ei gofrestr am eiddo canolraddol heb ei asesu'n llawn ar gyfer cynllun hunan adeiladu. O ganlyniad nid, yw'r angen wedi ei brofi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.6 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas.
- 5.7 Nodai'r CCA Cymysgedd Tai y disgwylir i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Nid oes gwybodaeth ynglŷn â chymysgedd tai wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.
- 5.8 Nid yw'r cais yn darparu gwybodaeth o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir a'u pris fforddiadwy nac ychwaith sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Er enghraifft, dylai nifer yr ystafelloedd gwely ym mhob eiddo fforddiadwy fod yn gyfatebol gyda anghenion yr unigolyn. Disgwylir hefyd gyflwyno prisiad annibynnol o werth y tŷ arfaethedig ar y farchnad agored (gan gynnwys ceisiadau amlinellol). Bydd hyn yn seiliedig ar y cynlluniau a grëwyd ac fe ddylai fod yn unol â'r arwynebedd llawr cyffredinol a amlinellir yn y canllaw perthnasol. Mae angen i'r prisiad gael ei gymeradwyo gan syrfëwr siartredig cymwys ac annibynnol h.y. sy'n ddiuedd heb unrhyw fuddiant personol yn y cais, sy'n gwybod digon am yr ardal leol a math y tŷ a'i farchnad benodol er mwyn llunio'r prisiad yn gymwys a dylid ei anfon gyda'r cais.
- 5.9 Cydnabyddir fod peth gwybodaeth wedi ei gyflwyno ond nid yw'n dystiolaeth gadarn sydd yn ffurfio rhan o unrhyw asesiad ffurfiol am ofynion y darpar brynwyr na gwerth y tai eu hunain. Mae'r angen am dystiolaeth o'r math yma yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais. Er gwaethaf yr hyn sydd yn wybyddus o ran galw am dai fforddiadwy mewn ardal megis Aberdaron, ni ellir gwyro oddi wrth gofynion polisiau mabwysiedig yr Awdurdod ac felly i'r perwyl hynny nid yw'r cynnig yma yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisiau TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r Cynllun Lleol yn ogystal a'r cyngor perthnasol a roddir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol a chyfarwyddyd cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.10 Yn yr achos yma, gan mai cais ar ffurf amlinellol gyda materion yn ymwneud ac edrychiad, a thirlunio wedi eu cadw yn ôl, nid yw'r holl wybodaeth ar gael. Serch hynny, mae'r isafswm maint a ddarperir yn awgrymu y byddai 5 tŷ deulawr o fewn ardal agored o'r math yma yng nghefn gwlad fyddai yn hynod o amlwg. Cydnabyddir fod tai presennol gerllaw yn gymysgedd o adeiladau deulawr, unllawr, cromen ayyb. Er hynny, mi fyddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol i ffwrdd oddi wrth patrwm adeiledig presennol ac felly mi fyddai'n sefyll allan a'r effaith yn sylweddol gan newid edrychiad gweledol y safle yn sylweddol. Mae maen prawf 1 polisi PCYFF 3 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os....

*"....Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau".*

Yn yr un modd, mae paragraff 7.8.3 o'r CCA: Tai fforddiadwy yn nodi:

*"Mae angen i'r safle eithrio fod yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Golyga "union gerllaw" y dylai'r safle eithrio arfaethedig fod mewn*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

*cysylltiad â'r ffin ddatblygu yng nghyffiniau'r safle. Mewn perthynas â p'un a fyddai'r cynnig yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad neu beidio, rhoddir ystyriaeth i p'un a yw'r cynnig yn rhoi diwedd twt i'r ffurf adeiledig neu p'un a fyddai'n ymyrryd yn annerbyniol ar gefn gwlad agored. Bydd effaith y safle arfaethedig ar y dirwedd yn ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniad am ei addasrwydd”.*

Ni chredir fod y safle yma yn dderbyniol gan y byddai'n creu estyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad gan greu patrwm datblygu tameidiog o fewn ei gyd-destun lleol.

Mi fyddai'r safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE ac o fannau tu hwnt i'r safle oherwydd natur y tir yn dyrchafu o safle'r cais i gyfeiriad y gogledd a'r gogledd ddwyrain yn arbennig. Mae'r AHNE yr un mor bwysig o ran gwerth cadwraeth â'r Parciau Cenedlaethol ac wedi eu dynodi o dan yr un ddeddf gyda chyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol perthnasol i gymryd: “pob cam gweithredu a fydd o gymorth, fel y gwelant hwy, i warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE neu'r rhan ohoni sydd yn eu hardal.”

- 5.11 Nid yw hyn o reidrwydd yn golygu y byddai'r bwriad yn cael effaith cwbl niweidiol ar yr AHNE ond oherwydd diffyg tystiolaeth neu ystyriaeth i'r effaith trwy asesiad o ardrawiad tirwedd a gweledol ni ellir ystyried yn llawn beth fyddai ardrawiad datblygiad o'r maint yma ar yr ardal oedd dynodedig yma. Fe welir o sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru;

*“Mae'r datblygiad wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn. Nodwn nad oes gwybodaeth ynglŷn ag asesiadau tirwedd gyda'r cais. Os yw eich Awdurdod yn ystyried bod y cynnig yn debygol o effeithio ar yr AHNE yna rydym yn cynghori bod asesiadau tirwedd priodol yn cael eu cyflwyno”.* Mae pryderon amlwg felly na fyddai'r datblygiad yn gweddu i'w leoliad ag y byddai effaith weledol niweidiol ar yr AHNE. Er hynny, ni ofynnwyd am asesiad gweledol yn yr achos yma gan na fyddai hyn yn gwneud y bwriad yn dderbyniol.

- 5.12 Fe nodir yn y datganiad cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais fod y cynnig presennol wedi ei ddiwygio oherwydd pryderon a amlygwyd gyda cynnig fel a ddangoswyd yn yr ymholiad am gyngor cyn cyflwyno cais. Mae'n wir i ddweud fod barn wedi ei roi fod ffurf y cynnig blaenorol yn annerbyniol oherwydd y byddai'n ymledu patrwm adeiledig y pentref ymhellach i mewn i gefn gwlad agored trwy greu 'datblygiad rhuban' fel y byddai'n amharu ar y tirlun lleol. Er mwyn bod yn dderbyniol, mi fyddai angen i unrhyw gynnig fod ar ffurf estyniad rhesymegol i'r patrwm a ffurf adeiledig bresennol. Ni chredir fod y newid a wnaed rhwng y cynnig blaenorol a'r presennol yn welliant a'i fod mewn gwirionedd, yn gynnig fyddai'n effeithio mwy ar fwynderau gweledol lleol trwy ymledu yn llwyr du hwnt i batrwm adeiledig presennol i mewn i diroedd agored. Mi fyddai'r effaith weledol o ganlyniad yn sylweddol. Er mai cais ar ffurf amlinellol a geir, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisiau PS 5, PCYFF 3 a TAI 16.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.13 Mae'n anorfod y byddai effaith cynyddol ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol a thrigolion cyfagos o'r hyn a geir yn bresennol gan fod y safle yn dir amaethyddol agored fel ag y mae.
- 5.14 Ond rhaid ystyried mai cais amlinellol a geir yma ble mae holl fanylion terfynol y bwriad yn anhysbys ar hyn o bryd. Er enghraifft, mi fyddai cytuno manylion triniaethau ffin a thirlunio addas ar gyfer y safle yn gallu gwarchod rhywfaint ar fwynderau preswyl tai cyfagos. Cydnabyddir fod y cynllun safle sydd wedi ei gyflwyno yn awgrymu y byddai'r tŷ ar llain 5 yn gymharol agos i ffin y safle gyda thai cyfagos ac fe amlygwyd pryder am effaith y datblygiad yn ei gyfanrwydd ar fwynderau trigolion y tai hyn o ran colli preifatrwydd a gôr edrych. Ond mae edrychiad yn fater wedi ei gadw yn ôl ac felly mi fyddai cyfle i ystyried gwir effaith unrhyw fwrriad wrth drafod manylion pellach. Ystyrir fod modd dylunio tŷ (o ran siâp, maint, lleoliad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fffenestri, drysau ayyb) a fydd yn gwarchod mwynderau preswyl tai cymdogion ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

### **Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg**

- 5.15 Mae maen prawf (2) o Polisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg efo datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Ceir diffiniad o ddatblygiad mawr dai o fewn Diagram 7 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' sef 5 neu fwy o unedau mewn Pentref Gwledig / Arfordirol megis Aberdaron.
- 5.16 Gwelir fod Datganiad Cynllunio wedi ei gyflwyno gyda'r cais er nid yw ar ffurf asesiad effaith fel y cyfeirir ato yn sylw'r Uned Bolisi. Nodir hefyd fod yr Uned Iaith wedi datgan y dylid cynnwys gwybodaeth ar sail Cyfrifiad 2021 yn hytrach na 2011 fel a roddir yn y datganiad fel a gyflwynwyd. Yn arferol, mi fyddai'r mater yma wedi ei gyfeirio at yr asiant a'r disgwyl byddai fod asesiad cymwys yn cael ei baratoi. Ond yn yr achos yma, ni fyddai derbyn asesiad o'r fath yn gwneud gweddill y datblygiad yn dderbyniol ac annheg fyddai disgwyl i'r ymgeisydd fynd i gostau ychwanegol o wybod na fyddai'r wybodaeth yma yn ei hun yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r holl ofynion polisi perthnasol. Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos byddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith a gan fod y bwriad yma ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy, ble byddai'r feddiannaeth yn cael ei gyfyngu i bobol leol yn unig, ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.17 Ni dderbyniwyd ymateb yr Uned Drafnidiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Er hynny, mae mynediad ynghyd a manylion y ffordd stad a mannau parcio yn rhan o'r cynnig ac felly rhoddir ystyriaeth i ffurf a lleoliad yr elfennau yma o ran gofynion perthnasol polisi TRA 2 a TRA 4. Mae llecynnau parcio i weld yn cael eu cynnig ar ran o'r safle ac o fewn y lleiniau unigol. Yn hynny o beth, credir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran gofynion parcio cyfredol ac felly yn unol â pholisi TRA 2. Mae'r fynedfa arfaethedig yn ymddangos yn lled safonol ar gyfer gwasanaethu safle o'r math ac wedi ei leoli ar ran o'r ffordd, er yn ffordd brysur, sydd yn gymharol syth gyda gweledd cymharol glir i'r ddau gyfeiriad. Yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Drafnidiaeth, gydag amodau priodol, credir y byddai'r fynedfa hefyd yn gallu bod yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol â gofynion perthnasol polisi TRA 4.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.18 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais wedi ei wneud i safon da. Er hynny, maent yn nodi yr angen i gyflwyno gwybodaeth pellach er mwyn sicrhau fod gofynion yn ymwneud a chynnal asesiad llawn o ran effaith y bwriad ar ddynodiad yr Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae CNC hefyd yn eu sylwadau yn nodi y dylai Cyngor Gwynedd;

“fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych. Yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

absenoldeb yr asesiad hwnnw, ni all CNC roi gwybod na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig”.

- 5.19 Mae'r diffyg gwybodaeth yma yn golygu na ellir asesu'r bwriad yn llawn o ran ei effaith ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig sydd yn ei hun yn reswm dros wrthod cynnig o'r fath. Mae'r oblygiadau, boed hynny yn sylweddol neu beidio, yn faterion na ellir ei ystyried yn llawn fel ag y mae ac oherwydd hynny, mae'n methu bodloni gofynion sylfaenol polisi PS 19 a AMG 5.
- 5.20 Yn unol a newidiadau deddfwriaethol diweddar i Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd penodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma.

### **Materion Archeolegol**

- 5.21 Fel y gwelir o sylwadau'r Gwasanaeth Archeolegol, er fod potensial cyffredinol ar gyfer olion archeolegol heb eu darganfod o fewn yr ardal leol, nid oedd ganddynt unrhyw argymhelliad yn yr achos yma megis cynnal gwaith archwilio o'r safle. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail yr elfen benodol yma ac yn unol a gofynion perthnasol polisi PS 20.

### **Cyfraniad Addysgol**

- 5.22 Mae'r bwriad ar gyfer codi 5 tŷ ond nid yw'n ymddangos fod nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu cadarnhau. Pe byddai'r bwriad ar gyfer 5 tŷ 3 ystafell wely, o'r wybodaeth yn y CCA 'Ymrwymiad Cynllunio' nodir mai 2 ddisgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn:  $5 \times 0.4 = 2$  disgybl
- 5.23 Gan fod capasiti presennol o fewn yr ysgol gynradd leol, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

### **Unrhyw ystyriaethau eraill**

- 5.24 Yn dilyn yr ymateb a yrrwyd i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, ni gynhaliwyd unrhyw drafodaeth bellach ynglŷn a'r bwriad. Ni chyflwynwyd unrhyw resymeg neu eglurhad pam mai'r cynnig yma a ddewiswyd ar gyfer y safle yn dilyn y pryderon a godwyd gyda'r gosodiad gwreiddiol.
- 5.25 Mi fyddai cynnig o'r maint yma wedi elwa o drafodaeth pellach er mwyn canfod yr hyn fyddai ei angen i hwyluso'r broses benderfynu. Er na fyddai hynny o reidrwydd wedi gwneud y cais yn dderbyniol, mi fyddai o leiaf wedi rhoi cyfle i roi barn a chynghor cyn i'r ymgeisydd benderfynu bwrw ymlaen i gyflwyno cais. Noder fod yr adroddiad yn cyfeirio at ddiffyg gwybodaeth mewn perthynas a sawl ystyriaeth cynllunio berthnasol. Yn arferol, mi fyddai'n bosib gofyn am wybodaeth ychwanegol er mwyn cynnal asesiad llawn. Er hynny, ni fyddai hyn yn ei hun yn gwneud y cais yn dderbyniol oherwydd pryderon sylfaenol am y bwriad fel a gyflwynwyd ac felly fe ellir dadlau y byddai'n afresymol i'r ymgeisydd fynd i gost ychwanegol o ddarparu'r wybodaeth yma gan na fyddai hyn yn gwneud y cais yn dderbyniol.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.26 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 22/04/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r sefyllfa dai cyfredol ym mhentref Aberdaron yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol felly yn cael ei gefnogi yn llwyr. Er hynny, nid yw hyn yn golygu y gellir caniatáu unrhyw gynnig a gyflwynir a rhaid i gynigion gydymffurfio yn llwyr gyda gofynion perthnasol polisiau sydd yn gwarchod ardal hynod sensitif fel yma rhag datblygiadau newydd annerbyniol.
- 6.2 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau a'r canllawiau perthnasol fel a nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mi fyddai'r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd leol gan achosi ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Mae'r cais felly'n groes i ofynion Polisiau PCYFF 3, PS 5 a TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.
2. Nid oes gwybodaeth a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'r holl ystyriaethau cynllunio materol angenrheidiol yn llawn. Er mwyn galluogi asesiad cyflawn o'r cynnig dan bolisiau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, byddai angen cyflwyno rhagor o wybodaeth ynghylch y materion isod:
  - i. Tystiolaeth ar ffurf asesiad ffurfiol i brofi'r angen am dŷ fforddiadwy (Polisi TAI 16)
  - ii. Tystiolaeth am addasrwydd y gymysgedd o dai a phrisiad o werth yr unedau (Polisiau TAI 8 a TAI 15).Mae'r cais fel a gyflwynwyd felly yn groes i ofynion perthnasol polisiau TAI 16, TAI 8 a TAI 15.
3. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), i wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Nid yw'r cynnig felly'n dangos y byddai'r bwriad yn gwarchod na gwella'r amgylchedd naturiol ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi PS 19 a AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.