

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C22/0667/38/AM

**Dyddiad
Cofrestru: 16/08/2022**

Math y Cais: Amlinellol

Cymuned: Llanbedrog

Ward: Llanbedrog gyda Mynytho

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 5 tŷ sy'n cynnwys dau dŷ deulawr pedair llofft, un tŷ deulawr tair llofft, a dau dŷ unllawr

Lleoliad: Tir Ger Dolwar, Ffordd Pedrog, Llanbedrog, Pwllheli, LL53 7PA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol ar gyfer codi 5 tŷ sy'n cynnwys dau dŷ deulawr pedair llofft, un tŷ deulawr tair llofft, a dau dŷ unllawr. Mae'r ffurflen gais yn nodi fod materion mynediad, edrychiad a gosodiad yn ffurfio rhan o'r cais ac fod tirweddu a graddfa wedi ei gadw'n ôl.
- 1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Llanbedrog. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn 500m i Heneb ac o fewn Tirweddd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Cae gwyrdd heb ddefnydd yw'r safle yn bresennol, ac mae wedi ei leoli tu cefn i'r tai a chartref Dolwar sydd wedi ei leoli ar y brif stryd, ac wrth ochr stad Cae Hendy.
- 1.3 Mae'r ffurflen gais yn cadarnhau fod bwriad codi dau dy pedwar llofft, un tŷ tair llofft ac un byngalo dau lofft, ac fod bwriad gweithredu system un-ffordd i mewn ac allan i'r safle drwy ddefnyddio ffordd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd o gyfeiriad Ffordd Pedrog, a defnyddio hawl mynediad i adael y safle drwy Stad Cae Hendy.
- 1.4 Mae datganiad dylunio a mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

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**
 - PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 - TRA 2: Safonau Parcio
 - TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 - PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 - PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 - PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 - PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 - PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 - PS17: Strategaeth Aneddleoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TAI: 5 Tai Marchnad Lleol.

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PS20: Diogelu a Lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

CCA Tai Fforddiadwy

CCA Cymysgedd Tai

CCA Tai Marchnad Lleol

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Dim hanes cynllunio diweddar

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Penderfyniad: Gwrthod - y fynedfa i mewn ac allan o'r safle yn gul a chwbl anaddas, gor-ddatblygiad o'r safle a dim galw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

lleol am dai nad ydynt yn dai fforddiadwy ar gyfer trigolion lleol.

Uned Drafnidiaeth:

Ar ôl ymweld y safle mae'n ymddangos bydd gan y datblygwr broblem hefo creu mynediad sy'n cwrdd safonau. Yn y ddau leoliad lle mae bwriad o osod lôn mynediad (un or B4413 a un o Car Hendre) mae'r gwagle ar gael oddeutu 3m, sydd ddim yn galluogi i'r datblygiad cyflawni unrhyw fath o lwybr troed at y safle.

Mae'r cynlluniau dim yn dangos llwybrau troed o fewn y safle, ac mae'n ymddangos fod y lôn arfaethedig o fewn y datblygiad yn lled debyg i'r lonydd mynediad arfaethedig, sef oddeutu 3m. Mae hyn yn golygu fydd trafferth i ddau gar basio a fydd dim yn bosib cyflawni ddarpariaeth ar wahân i gerddwyr neu feics. Yn y lleoliad mynediad arfaethedig o Cae Hendre, mae Cae Hendre ei hun yn gul ac felly mae'r symudiad troi i mewn neu allan yn un anodd ei gyflawni ar gyfer car heb sôn am gerbyd mwy.

O safbwynt parcio mae'r cynlluniau yn dangos dau lle Parcio ar gyfer tai pedwar ystafell gwely, rydym yn gofyn am tri lle am dai gyda mwy na tri ystafell gwely. Gall y diffyg parcio achosi trafferth ychwanegol ar y lonydd arfaethedig sydd yn rhy gul yn barod.

Am y rhesymau hyn byddaf yn gwrthwynebu'r cais.

CADW:

Ar ôl ystyried yn ofalus y wybodaeth a ddarparwyd, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o ran yr henebion cofrestredig na'r parciau a'r gerddi hanesyddol cofrestredig a restrwyd yn ein hasesiad o'r cais isod.

Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw mewn cynllunio wedi'i nodi yn Atodlen A.

Asesiad

CN036 Gwersyll Nant y Castell

CN221 Pen-y-gaer

Lleolir ardal y cais tua 390m i'r gogledd-gogledd-ddwyrain o'r heneb gofrestredig o'r enw CN036 Gwersyll Nant y Castell a thua 350m i'r gogledd o'r heneb gofrestredig a adwaenir fel CN221 Pen-y-gaer.

Mae heneb gofrestredig CN036 Gwersyll Nant y Castell yn gaer pentir o'r Oes Haearn. Mae yn cynnwys lloc siâp hirsgwar oddeutu 40m i'r gogledd-de wrth 24m, yn gorwedd ar lethrau serth naturiol i'r de a'r dwyrain wedi ei ddiffinio gan ragfuriau a wal gerrig gynhaliol. Ar yr ochr ogleddol a gorllewinol mae ail gylchlin amddiffynnol tebyg, ond gyda ffos, sydd tua 12-16m o'r cyntaf, gyda thrydedd rhan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

o ragfur a ffos fel y rhan ogleddol.

Mae heneb gofrestredig CN221 Pen-y-gaer yn gaer pentir o'r Oes Haearn a leolir ar lethr serth creigiog i'r de a'r gorllewin. Mae'n lloc ar siâp hirgrwn, tua 76m i'r gogledd ddwyrain a 57m i'r de orllewin. Ychwanegwyd at amddiffyniad naturiol y clogwyn i'r de a'r gorllewin, gan dri rhagfur consentrig amddiffynnol ar yr ochr ddwyreiniol. Mae'r rhain yn debygol o fod o wahanol gyfnodau defnydd ac roedd y rhagfur mwyaf mewnol yn wreiddiol yn wal gerrig gynhaliol.

Mae'r ddwy gaer yn manteisio ar olygfeydd o'u hamgylch, a'r olygfa bwysicaf yw'r un rhyngddynt ac ar hyd y ceunant sy'n eu gwahanu, lle mae'r A499 bellach yn ymlwybro. Mae'r golygfeydd i'r dwyrain tuag at y môr hefyd yn bwysig.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys datblygiad preswyl o dri thŷ a dau fyngalo. Nid yw wedi ei leoli yn y golygfeydd sylweddol a nodwyd o'r bryngaerau ond byddant yn cael eu gweld ohonynt fel rhan o anheddiad Llanbedrog. O'r herwydd, er y gall fod newid gweledol bychan yn yr olygfa o'r bryngaerau, ni fydd gan hyn unrhyw effaith ar y ffordd caiff y bryngaerau eu profi, eu deall a'u gwerthfawrogi. O ganlyniad, ni fydd gan y datblygiad arfaethedig unrhyw effaith ar osodiadau heneb gofrestredig CN036 a CN221.

Dŵr Cymru: Sylwadau ac amodau ynglŷn â chynllun draenio, cynllun SUDS, a phibell dwr yn croesi'r safle.

Uned Bioamrywiaeth: Heb eu derbyn

Uned Strategol Tai: Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o tai fforddiadwy

Petai'r Gymdeithas Tai yn partner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod yr dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Ni welaf bod y cais yn cyfeirio at ddarparu unrhyw unedau fforddiadwy.

Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Caiff 88% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn

****Nid yw'n bosib cyflwyno sylwadau am fforddiadwyedd 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****

Uned Draenio Tir:

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 bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Nid oes cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd 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.

Uned Iaith:

Nid yw yn bosib i'r Uned Iaith a Chraffu gynnig sylwadau llawn ar y cais hwn ar hyn o bryd gan nad oes dogfennau perthnasol wedi eu cyflwyno gyda'r cais.

Heb ddogfen Datganiad Iaith (neu wybodaeth berthnasol o fewn cynlluniau mynediad) , sydd yn cynnwys gwybodaeth am natur y

datblygiad o ran cymysgedd tai a fforddiadwyedd, a sut mae hynny yn ychwanegu at y farchnad leol ac yn effeithio ar y gymuned a'r

iaith, nid yw yn bosib i ni roi sylwadau o safbwynt effaith posib y datblygiad ar yr iaith Gymraeg.

Byddem yn disgwyl gweld gwybodaeth fanylach wrth i'r cais llawn gael ei gyflwyno.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu ar sail:

- gorddatblygiad
- mynediad
- goredrych/mwynderau
- parcio
- gwrthdaro rhwng cerbydau a cerddwyr
- sbwriel (loriau methu mynd i'r safle)
- dim prawf o angen
- dim gwybodaeth tai fforddiadwy
- triniaeth ffiniau
- golau haul

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- golygfa
- cyfamod dim codi adeiladau ar y tir

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Llanbedrog fel nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi neu ei warchod ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y Cynllun. Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Llanbedrog, nodir fod polisi PCYFF 1 yn caniatáu cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Lanbedrog dros gyfnod y Cynllun yw 16 uned (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10% h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 19 uned yn Llanbedrog (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2022, yn 1 uned.
- 5.3 Mae'r ffigyrau hyn felly yn uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol a nodir yn y Cynllun ar gyfer Llanbedrog. Gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwylidig trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2022 fe fydd angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy:
- gyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal;
 - fod y bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy;
 - fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn danfon tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Fonitro yn ceisio asesu os yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2021 yn dangos fod 1,422 uned o'r cyfanswm o 1,953 uned (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau).
- 5.5 Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored (gwybodaeth Ebrill 2020), mae'n debyg felly o safbwynt ystyriaethau twf, y byddai bwriad o'r fath yn dderbyniol. Bydd yn rhaid ystyried hyn fodd bynnag ochr-yn ochr a'r sefyllfa benodol yn Llanbedrog o safbwynt yr hyn sydd wedi ei adeiladu yno a'r hyn sydd â chaniatâd yn bresennol.
- 5.6 Yn y CDLI ar y Cyd mae Llanbedrog wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol ym Mholisi TAI 5 'Tai Marchnad Lleol'. Mae'r polisi hwn yn nodi, yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy, mai tai marchnad lleol yn cael eu caniatáu o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd sydd yn berthnasol i'r polisi. Ni fyddai darparu unedau marchnad agored yn Llanbedrog yn dderbyniol. Gwybyddwyd yr asiant ar adeg cofrestru'r cais fod angen tystiolaeth o angen lleol ar gyfer cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 5, ac nid oes gwybodaeth o'r fath wedi ei gyflwyno.
- 5.7 O safbwynt yr unedau marchnad lleol bydd yn rhaid i breswylwyr yr unedau gydymffurfio gyda'r diffiniad a nodir ym mharagraff 6.4.30 o'r CDLI ar y Cyd. Mae yna ddiffiniad o 'lleol' a pwy sydd yn gymwys i fyw mewn unedau marchnad lleol. Nid oes rhaid i'r sawl sydd yn cyflwyno'r cais cynllunio fod yn gymwys i fyw yn yr eiddo. Fodd bynnag, bydd yn rhaid sicrhau bod y sawl sydd yn byw yn yr eiddo yn gymwys i wneud hynny. Os mai datblygiad masnachol/hapfasnachol ydyw a ble nad yw'n wybyddus adeg y cais cynllunio pwy fydd yn byw yn yr unedau, yna cyn belled a bod holl fanylion y cais yn dderbyniol, ni fydd angen cyflwyno tystiolaeth o bwy fydd yn byw yn yr unedau gyda'r cais cynllunio. Bydd Cytundeb 106 yn sicrhau bod y sawl sydd yn byw yn yr unedau yn gymwys i wneud hynny. Mae'r angen ar gyfer tai i ddiwallu marchnad leol wedi ei brofi eisoes wrth lunio'r Polisi, ond er hyn bydd angen cyfiawnhad o ran y ffigwr twf fel a nodir uchod.
- 5.8 Mae maint yr unedau marchnad leol yma yn cael eu cyfyngu yn unol â'r uchafswm maint a nodir ym Mholisi TAI 5. Mae hyn er mwyn sicrhau fod y polisi yn cwrdd â'i amcanion. Wrth reoli uchafswm maint unedau marchnad lleol, byddai gwerth yr unedau yn fwy cydnaws gydag amcan y polisi o gynnal cymunedau cynaliadwy. Ymddengys fod y math o dai sydd yn cael eu cynnig yn gyfuniad o dai deulawr 2, 3 a 4 llofft. Mae'r Polisi yn nodi uchafswm maint o 100 medr sgwâr (2 llofft), 110 medr sgwâr (3 llofft) a 130 medr sgwâr (4 llofft) oll gydag 20 medr sgwâr ychwanegol ar gyfer garej. O'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno mae'r uchafswm yr arwynebedd llawr oddeutu 140m sgwâr a'r isafswm oddeutu 75m sgwâr. Mae'n debyg felly y gallai'r bwriad yma gydymffurfio a pholisi TAI 5 o ran hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.9 Gan y cynigir 2 neu fwy o unedau fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, nodai Polisi TAI 15 fod disgwyl i o leiaf 30% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Nodir fod Canllaw Cynllunio Atodol wedi ei fabwysiadu ym mis Ebrill 2019 sydd yn berthnasol ar gyfer 'Tai Fforddiadwy'. Fel nodwyd eisoes, yn unol â Pholisi TAI 5 dim ond tai marchnad lleol neu dai fforddiadwy fyddai'n dderbyniol i'w darparu ar y safle hwn.
- 5.10 Yn yr achos hwn byddai hyn yn gyfystyr â 1.5 uned fforddiadwy. Nodai'r CCA Tai Fforddiadwy (paragraff 7.2.2), pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf (a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny). Golygai hyn y byddai'n ddisgwyliedig i'r cynnig hwn ddarparu 2 uned fforddiadwy. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi'r bwriad i ddarparu 2 byngalo dormer ar gyfer y farchnad fforddiadwy ond nid yw'n glir os bwriedir darparu'r unedau hyn yn ffurfiol fel unedau fforddiadwy, ac nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno er mwyn cyfiawnhau'r angen na phrisiad.
- 5.11 Nodai paragraff 4.4 o'r CCA Tai Marchnad Lleol y "Byddai'n ddisgwyliedig i unrhyw gynllun sydd uwchlaw'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy briodol, unai drwy ddarpariaeth ar y safle neu mewn eithriadau, os na fo hynny'n bosib, taliad pro rata. Os na chredir y byddai'n ymarferol cwrdd â'r ddarpariaeth fforddiadwy a nodir ym Mholisi TAI 15, mae'r cyfrifoldeb ar y sawl sydd yn cyflwyno'r cais i gyfiawnhau darpariaeth is ar sail gwybodaeth hyfywedd".
- 5.12 Yn Llanbedrog mae'n rhaid i'r sawl sydd yn meddiannu'r unedau fforddiadwy gael cysylltiad 5 mlynedd gyda Llanbedrog (neu ei gefnwlad wledig). Rhaid sicrhau bod maint yr uned(au) fforddiadwy yn addas er mwyn sicrhau eu bod wirioneddol fforddiadwy i'r preswylwyr cyntaf ynghyd ag i breswylwyr olynol. Nodir fod y cynlluniau dangosol ar gyfer y ddau fyngalo (sydd gyda llawr cyntaf) yn darparu oddeutu 105m sgwâr, ond o gysidro'r mesuriadau lleiafswm y gellir darparu eiddo oddeutu 82m sgwâr sydd yn cydymffurfio a gofynion arwynebedd llawr tŷ deulawr 2 lofft fforddiadwy.
- 5.13 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.
- 5.14 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. Byddai'n rhaid ystyried hyn ochr yn ochr â'r ffaith fod yn rhaid darparu unedau marchnad lleol/fforddiadwy yma. Nid oes gwybodaeth ynghlŷn â chymysgedd tai wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.
- 5.15 Nid yw'r cais yn cyfeirio at ddarparu tai marchnad lleol na tai fforddiadwy o gwbl ac nid oes gwybodaeth wedi ei ddarparu o ran cyfiawnhau'r tai eu pris fforddiadwy a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol, felly i'r perwyl hynny nid yw'n cydymffurfio a gofynion polisïau TAI 5, PS17 na TAI 15 o'r Cynllun Lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau gweledol

- 5.16 Mae materion edrychiad a gosodiad yn ffurfio rhan o'r cais yma, ond nid yw materion graddfa. I'r perwyl hyn mae mesuriadau uchafswm ac isafswm wedi eu cyflwyno ar gyfer yr adeiladau sy'n destun y cais yma.
- 5.17 O gysidro maen prawf 3 o bolisi PCYFF 2 o ran gwneud y defnydd gorau o dir, mae'r safle yn mesur 0.1642ha ac yn cynnig 5 tŷ. Wrth ddefnyddio'r raddfa o leiaf 30 uned i bob hectar, mae'r safle yn darparu 4.9 uned yr hectar a thra mai ffigwr dangosol isafswm yw hynny, ystyrir y gallai'r safle fod yn dderbyniol o ran main tar gyfer darparu 5 uned.
- 5.18 Cydnabyddir fod y safle yn ddatblygiad a ddisgrifir fel 'backland' gan ei fod wedi ei leoli y tu cefn i brif stryd y pentref. Mae'r safle yn uwch na'r tai Cae Hendy gerllaw, ac ar yr un lefel a'r brif stryd. Mae tai preswyl yn cefnu ar y safle, ac mae'n ymddangos fod rhan o faes parcio cartref Dolwar yn ffurfio rhan o'r cais, gyda gweddill y safle wedi ei leoli tu ôl i adeilad Dolwar. Mae cae amaethyddol ymhellach tu cefn i'r safle.
- 5.19 Mae edrychiad y tai yn eithaf safonol ac o gysidro'r mesuriadau isafswm ac y gellir amodi cytuno gorffeniad a tirlunio, ystyrir y gallai'r tai fod yn dderbyniol o ran effaith weledol ac felly ystyrir bod modd i'r bwriad gydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o ran hyn.
- 5.20 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn 500m i Heneb ac o fewn o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli, ac ar sail sylwadau CADW, ni ystyrir y byddai bwriad yn cael effaith sylweddol ar ei nodweddion ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS20 ac AT1.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.21 Fel y sonnir uchod, cydnabyddir fod y bwriad yn ddatblygiad a ddisgrifir fel 'backland' ac felly mae angen asesu effaith hyn ar fwynderau'r trigolion cyfagos, yn ogystal â'r effaith ar fwynderau'r tai a'r ardal yn gyffredinol.
- 5.22 Gan mai cais amlinellol sydd gerbron, ac er fod gosodiad ac edrychiad y bwriad yn ffurfio rhan o'r cais, nid yw'r graddfa ac felly mae yna bosibilrwydd i newid hyn drwy gais materion a gadwyd yn ôl. Mae'r cynllun gosodiad yn nodi fod bwriad darparu'r byngalo 2 llofft wrth gefn y tai sydd wedi eu lleoli ar y stryd, dau dy 4 llofft yn cefnu ar y cae amaethyddol ac un tŷ tri llofft yn ochr a chefn Dolwar ac yn cefnu ar eiddo Brithdir ac Holton sydd hefyd wedi eu lleoli ar y brif stryd.
- 5.23 Mae'r cynlluniau edrychiadau yn dangos lleoliad ffenestri y tai yma, ond nodir nad yw'n gwbl glir sut mae'r tai wedi eu gosod ar y safle (h.y pa edrychiadau sydd yn ffurfio blaen a chefn). I'r perwyl hyn, ystyrir bod pryder ynglŷn a potensial effaith goredrych o un o'r byngalo i gefn rhifau 4 a 5 Cae Hendy, un o'r tai 4 llofft i gefn 6 Cae Hendy a'r ty tri llofft i gefn Brithdir a bosib Holton.
- 5.24 Mae maes parcio Dolwar yn cefnu ar rhan o'r tai sydd wedi eu lleoli ar y brif stryd ar hyn o bryd, ac chan fod y tai a leolir yma yn is (nodir eu bod yn cael eu galw yn 'byngalo' ar y cynlluniau ond mae nhw yn cynnwys llawr llawn yn y to ac felly ni ellir eu disgrifio fel tai unllawr) gyda ffenestri yn y to yn hytrach na ffenestri llawr cyntaf ac fod lefelau tir yn debyg, mae elfen o goredrych yn digwydd o'r maes parcio presennol ac felly ni ystyrir fod yr effaith ar y tai yma yn sylweddol o ran goredrych.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.25 Yn ychwanegol i hyn, mae'r bwriad yn golygu defnyddio dau ffordd i gael mynediad i mewn i'r safle. Mae'r ddau ffordd yn gul, un oddi ar Ffordd Pedrog ac un oddi ar stad Cae Hendy. Nid yw'r ffyrdd digon llydan i gerbydau basio eu gilydd nac ar gyfer darparu llwybr cerdded. Mae bwriad darparu system un ffordd ar gyfer cael mynediad a gadael y safle ble fyddai cerbydau yn defnyddio un ffordd i gael mynediad a'r ffordd arall i adael. Nid oes manylion sut y byddai cerddwyr yn gallu cyrraedd a gadael y safle yn ddiogel, ac nid oes manylion ynglŷn â sut byddai'r system un ffordd yn cael ei weithredu a'i orfodi, h.y arwyddion, bariau mynediad ayyb.
- 5.26 Ystyrir y byddai'r drefn yma yn debygol o gael effaith sylweddol o ran mwynderau cyffredinol y trigolion cyfagos a'r ardal o ran aflonyddwch a sŵn. I'r perwyl hyn ac o ganlyniad i'r effaith ar fwynderau trigolion penodol o ran goredrych ac yn gyffredinol o ran sŵn ac aflonyddwch, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.27 Fel a nodir uchod, mae'r bwriad yn golygu defnyddio dau ffordd i gael mynediad i mewn i'r safle. Mae'r ddau ffordd yn gul, un oddi ar Ffordd Pedrog ac un oddi ar stad Cae Hendy. Nid yw'r ffyrdd digon llydan i gerbydau basio eu gilydd nac ar gyfer darparu llwybr cerdded. Mae bwriad darparu system un ffordd ar gyfer cael mynediad a gadael y safle ble fyddai cerbydau yn defnyddio un ffordd i gael mynediad a'r ffordd arall i adael. Nid oes manylion sut y byddai cerddwyr yn gallu cyrraedd a gadael y safle yn ddiogel, ac nid oes manylion ynglŷn â sut byddai'r system un ffordd yn cael ei weithredu a'i orfodi, h.y arwyddion, bariau mynediad ayyb.
- 5.28 Mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau yn eu sylwadau nad yw'r un o'r ffyrdd yma yn addas i'w defnyddio fel mynediad ac nid ydynt yn cwrdd gyda safonau mynediad diogel. Ymhellach i hyn nid oes modd darparu llwybr troed ac mae'r ffordd sy'n arwain at Cae Hendy gyda tro a fyddai'n anodd i gar cyrraedd a gadael y safle heb ystyried unrhyw gerbyd mwy megis cerbydau argyfwng neu danfoniadau. Mae'r Uned Drafndiaeth hefyd yn cadarnhau nad yw'r ddarpariaeth parcio yn ddigonol.
- 5.29 I'r perwyl hyn felly ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ac y byddai yn debygol o gael effaith sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd o ran darparu mynediad i gerbydau, diffyg darpariaeth i gerddwyr a defnyddwyr beics a'r ddarpariaeth parcio. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.30 Mae'r safle yn gae amaethyddol sydd wedi ei dorri'n rheolaidd yn ôl sylwadau gan y cyhoedd. Mae llystyfiant ar rhai ffiniau o'r safle ac mae sawl coeden ar y ffin gorllewinol. Mae'r cynllun safle yn cyfeirio ar ardal gwarchod gwreiddiau ar gyfer un goeden ar y ffin ddeheuol, ond nid oes manylion pellach ynglŷn â hyn ac mae'n ymddangos fod bwriad darparu ffens ffiniol rhwng dau eiddo o fewn yr ardal gwarchod gwreiddiau yma.
- 5.31 Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Ystyrir petai'r egwyddor y bwriad wedi bod yn dderbyniol yna byddai modd gosod amodau cynllunio ar gyfer darparu gwelliannau Bioamrywiaeth ynghyd a darparu manylion pellach ynglŷn â chadw/gwarchod y coed. Byddai modd gosod nodyn goruchwyliaeth er mwyn sicrhau gwarchod unrhyw rhywogaeth a warchodir. I'r perwyl yma, ystyrir y byddai modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi PS19.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cyfraniad Addysgol

- 5.32 Mae'r bwriad ar gyfer codi 5 tŷ gyda cyfanswm ystafelloedd gwely o 15. 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
- 5.33 Mae capasiti Ysgol Llanbedrog (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn) yn 73, ac mae'r nifer yn mynychu'r ysgol 2021/22 yn 83. Gan fod yr ysgol eisoes dros ei gapasiti, byddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn. Petai'r bwriad wedi bod yn dderbyniol byddai'r ACLI wedi gofyn am farn yr Adran Addysg ar gyfer trafod y cyfraniad.

Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg

- 5.34 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' gan fod y ddarpariaeth tai yn Llanbedrog eisoes wedi mynd dros y ffigwr ar gyfer y cyflenwad dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y CDLI ar y Cyd, yn unol â gofynion Polisi Strategol PS1, mae gofyniad cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y bwriad hwn.
- 5.35 Mae Atodiad 7 o Ganllaw Cynllunio Atodol 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn amlinellu methodoleg ar gyfer paratoi Datganiad Iaith Gymraeg. Tra bod y safle yn un ar 'raddfa fawr' yn unol â'r diffiniad yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, ni chredir fod angen cyflwyno Asesiad Iaith Gymraeg ar gyfer y bwriad yn unol â Pholisi PS1 gan ni chredir ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac roedd hefyd o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu blaenorol (Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd).
- 5.36 Ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn ag effaith y datblygiad ar yr Iaith, ac oherwydd y gwrthwynebiad sylfaenol o'r bwriad, ni aethpwyd i ofyn am y wybodaeth yma gan asiant y cais. Er gwaethaf hyn, gan nad oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ar gyfer asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi PS1 ac CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, ac nid yw'r angen ar gyfer y tai fforddiadwy na'r tai marchnad agored yn glir, mae'r bwriad yn groes i ofynion y polisi a'r canllaw yma.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.37 Derbyniwyd y sylwadau isod o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus:

- gorddatblygiad
- mynediad
- goredrych/mwynderau
- parcio
- gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr
- sbwriel (loriau methu mynd i'r safle)
- dim prawf o angen

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- dim gwybodaeth tai fforddiadwy
- triniaeth ffiniau
- golau haul

5.38 Ystyrir fod y materion uchod wedi derbyn sylw perthnasol yn yr adroddiad.

5.39 Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- golygfa
- cyfamod dim codi adeiladau ar y tir

5.40 Nid yw golygfa yn fater cynllunio ac felly nid yw'n berthnasol i'w drafod o fewn yr asesiad yma. Nodir fod cyfamod yn fater cyfreithiol neu sifil ac nid yw'n fater a gellir ei asesu o fewn y drefn cynllunio. Mae'r cyfrifoldeb ar y datblygwyr petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, ei fod yn gallu cydymffurfio gyda unrhyw gyfamod neu ofyn cyfreithiol sydd ar y safle.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd y materion isod:

- diffyg gwybodaeth o'r effaith ar yr Iaith Gymraeg
- Effaith sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd o ganlyniad i'r mynediad/allanfa bwriedig, diffyg darpariaeth i gerddwyr a defnyddwyr beics a diffyg parcio digonol
- Effaith sylweddol ar fwynderau tai penodol o ran goredrych ac effaith sylweddol cyffredinol o ran sŵn ac aflonyddwch o ganlyniad i'r system mynediad un-ffordd a'r diffyg darpariaeth i gerddwyr
- Diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r angen am y tai marchnad lleol a thai fforddiadwy a'u pris.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn ac effaith y datblygiad ar yr Iaith, ac felly ni ellir sicrhau nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 a Chanllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.
2. Mae'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai yn debygol o gael effaith sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd o ran darparu mynediad i gerbydau, diffyg darpariaeth i gerddwyr a defnyddwyr beics a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/11/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ddarpariaeth parcio. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.

3. Nid yw'r cais yn cyfeirio at ddarparu tai marchnad lleol na tai fforddiadwy o gwbl ac nid oes gwybodaeth wedi ei ddarparu o ran cyfiawnhau'r tai eu pris fforddiadwy a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol, felly i'r perwyl hynny nid yw'n cydymffurfio a gofynion polisïau TAI 5, PS17, TAI 15 na PS1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017.