Rhif: 2

Cais Rhif:	**C21/1030/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**26/10/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Codi 7 tŷ annedd ynghyd a gwaith cysylltiol**
Lleoliad:	**Cyn Eglwys Santes Mair Lôn Yr Eglwys, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6AR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer datblygiad anheddol yn cynnwys 7 tŷ annedd, ffordd fynediad a gwaith cysylltiol ar safle’r cyn Eglwys Gatholig “Atgyfodiad Ein Ceidwad”, Morfa Nefyn, sydd erbyn hyn wedi ei dymchwel. Mae hwn yn safle tir llwyd, oddeutu 0.4 ha, wedi ei leoli mewn ardal anheddol o Bentref Arfordirol-Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Fe fyddai’r fynedfa gerbydol ar hyd ffordd fynediad y cyn eglwys, sy’n arwain oddi ar ffordd ddi-ddosbarth Lôn yr Eglwys, gerllaw Ysgol Morfa Nefyn, tra bwriedir cadw cyswllt ar droed tua’r gogledd i Lôn Uchaf. Mae llwybr cyhoeddus rhif 14 Cymuned Nefyn yn croesi’r safle ger y ffin ddeheuol.

1.2 Y bwriad yw darparu dau dŷ fforddiadwy tair llofft (ar ffurf pâr cyswllt) , dau dŷ marchnad agored tair ystafell wely (wedi eu dylunio i faint tai marchnad leol fel y'u diffinnir gan Bolisi TAI 5), dau dŷ marchnad agored tair ystafell wely ac un annedd marchnad agored pedair ystafell wely. Fe fyddai’r holl dai yn ddeulawr hyd at 7.8m o uchder ac fe fyddai ganddynt doeau brig o lechi gyda gorffeniad allanol i’r waliau’n cynnwys cladin llechi, cladin “Marley” llwyd a chladin cedrwydden, gyda rhai elfennau yn rendr gwyn.

1.3 Fe fyddai’r datblygiad ar ffurf “cul-de-sac” gyda mynediad cerbydol, gofod parcio a gardd ar wahân gyfer pob uned.

1.4 Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o’r cais yn cynnwys :

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Adroddiad Prisio Tai
- Strategaeth Ddraenio
- Asesiad Ecolegol
- Ymateb i sylwadau'r Uned Trafnidiaeth
- Asesiad hyfywedd tai fforddiadwy

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni’r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)

PS1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PS 16 : DARPARIAETH TAI

PS 17 : STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

PS 18 : TAI FFORDDIADWY

PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PCYFF 1 : FFINIAU DATBLYGU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

TAI 8 : CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

TAI 4 : TAI MEWN PENTREFI LLEOL, GWLEDIG AC ARFORDIROL

TAI 15 : TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

Canllawiau Cynllunio Atodol

CCA : Cymysgedd Tai (2018)

CCA : Tai Fforddiadwy (2019).

CCA : Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C19/1174/42/LL : Datblygiad preswyl gan gynnwys 6 annedd, mynedfa a gwaith cysylltiedig - Gwrthodwyd 01/02/21 (Gwrthodwyd ar Apêl 28/04/21)

C19/0562/42/HD: Dymchwel Eglwys Gatholig (Atgyfodiad ein Ceidwad) - Caniatawyd 13/08/19

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned :

Gwrthwynebu

1. Cais yn groes i bolisi 17 o Gynllun Datblygu Lleol. Yn ôl y polisi mae Morfa Nefyn yn gymuned sydd wedi ei heithrio o orfod cael tai marchnad rydd am ei fod o dan gategori 'pentref arfordirol'. Dim ond tai fforddiadwy all gael eu codi yma gan nad oes digon o dai fforddiadwy i'r bobol leol.

2. Mae'r tai anfforddiadwy, hefo 'frontage' gwydr a garej ac mae'r prisiau yn debygol o fod dros £300,000.00.

3. Mae'r tai yr un fath ac hefo diffyg amrediad fel sy'n ofynnol yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn galw am amrediad o fathau o dai.

4. Yn ôl 6.1.3 o'r Cynllun Datblygu Lleol rhaid wrth ddatblygu ystyried gwella a diogelu'r iaith a diwylliant, mi fyddai'r cynllun hwn yn gwneud niwed i'r iaith ac yn amharu yn arwyddocaol ar y gymuned (6.1.4)

5. Yn ôl Polisi Strategol 1 iaith a diwylliant dylier cael asesiad ieithyddol am fod dros 5 tŷ yn bwriadu cael eu codi.

Rhesymau Cyffredinol:

1. Mae'r tai yn amharu ar breifatrwydd tai sydd ar Lon Uchaf ac yn edrych mewn i'w stafelloedd byw/'conservatories'.

2. Mae mynedfa i'r eglwys yn rhy gul i godi ystâd, amhosibl i geir basio ei gilydd.

3. Y cynlluniau yn mynd dros lwybr cyhoeddus

Uned Trafnidiaeth :

Gwrthwynebu

O’r cynlluniau sydd wedi ei gyflwyno nid yw’r mynediad i safle i fyny i’r safonau disgwyliedig ar gyfer stad.

Mae’r gwelededd ar y gyffordd bresennol yn gyfyng iawn i gyfeiriad deheuol. Er ei fod yn fynediad presennol, mi fydd y datblygiad yn creu fwy o symudiadau cerbydau ar y ffordd.

Mae ffordd i mewn i’r safle yn gul iawn, a heb ddarpariaeth ar gyfer cerddwyr. Credaf fod angen cysylltiad i gerddwyr o’r safle arfaethedig i’r ffordd gyhoeddus.

Yn ôl y cynlluniau arfaethedig, o fewn y stad mae’r ffordd yn oddeutu 5.5m o led, sy’n dderbyniol, ond mae’r troedffyrdd ddim ond yn 1.2m o led, sy’n lled llai nag yr hyn sy’n dderbyniol.

Mae’r cynlluniau arfaethedig yn dangos lleoliad i gerbydau droi o fewn y safle er hyn hoffwn weld fwy o fanylion mewn

	parthed i gerbydau medru troi o fewn cwrtil yr eiddo. Mae gen i hefyd pryderon mewn perthynas â diogelwch ar y gornel, sy'n cysylltu'r ffordd mynediad ar ffordd stad. Yma, mae'r ffordd yn newid o fod yn ffordd gul ar gyfer traffig sengl i ffordd stad gyda cherbydau yn medru trafaelio i ddau gyfeiriad. Mae'r newid canlynol yn digwydd ar gornel lle nid yw'n bosib arsylwi traffig. Rhaid hefyd nodi mai hwn yw'r mynediad ar gyfer cerddwyr yn ogystal â bod angen i gerddwyr gadael y droedffordd ac ymuno a'r ffordd.
Dŵr Cymru :	Dim gwrthwynebiad - gofyn am amod er sicrhau cyswllt priodol gyda'r system garthffos gyhoeddus a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig Canllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Llwybrau	Derbyniwyd cais i gofrestru'r Llwybr Cyhoeddus Honedig (Lôn yr Eglwys - Lôn Uchaf) - nid yw'r cais wedi ei benderfynu eto Dylid cynnwys amod o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio yn gofyn bod yr ymgeisydd/datblygwr yn gwella llwybr rhif 14 sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle.
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Adran Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Uned Strategol Tai :	Fe fyddai'r tai yn cyfarch angen yn yr ardal Byddai angen ystyried rhoi disgownt o thua 45% ar y tai fforddiadwy er sicrhau eu ffoddiadwyedd. Caiff 81% o'r boblogaeth leol eu prisio allan o'r farchnad
Uned Iaith	Mae rhai addasiadau wedi eu gwneud i gynnwys y Datganiad (Iaith Gymraeg) i adlewyrchu'r newidiadau yn y cais, ond mae sylwadau'r uned iaith ar gyfer y cais gwreiddiol yn dal i sefyll ac mae dal diffyg tystiolaeth i'w weld yn y ddogfen sydd yn

cefnogi'r asesiad o effaith a fynegir.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yn cynnwys llawer o dybiaethau a sylwadau di-dystiolaeth eraill
- Mae darparu tai y tu hwnt i'r gofyn lleol, neu'r gallu lleol i'w prynu, yn ysgogi mewnlifiad ac yn peri gostyngiad yn nifer a chanran siaradwyr Cymraeg.
- Gallai'r datblygiad hwn effeithio'n ddifrifol ar Lôn yr Eglwys o ran diogelwch ffyrdd a phroblemau traffig a pharcio
- Fe fyddai hwn yn or-ddatblygiad o'r safle
- Fe fyddai niwed i breifatrwydd cymdogion
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fioamrywiaeth
- Fe fyddai'r tai newydd yn cysgodi gerddi cymdogion
- Pryder ynghylch yr ymdriniaeth o garthffosiaeth
- Nid oes digon o isadeiledd cymdeithasol i gynnal rhagor o dai

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle sy'n disgwyl cadarnhad swyddogol
- Pryder bydd y tai yn cael eu gosod fel busnes a dim yn dod a threth i'r sir

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Cefndir

5.1 Mae'r cynllun hwn yn ddiweddariad o gynllun ar gyfer chwe thŷ ar yr un safle a wrthodwyd yn flaenorol dan y cyfeirnod C19/1174/42/LL am y rhesymau a'u crynhoir isod:

1 - Ni chredwyd y byddai'r cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai ac o ganlyniad fe fuasai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth tai marchnad agored yn y gymuned

2 - Diffyg darpariaeth fforddiadwy fel rhan o'r cynllun

3 - Niwed i fwynderau trigolion lleol a defnyddwyr Lôn yr Eglwys oherwydd culni'r ffordd fynediad

4 - Nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned

5.2 Fe aeth y penderfyniad ar y cais blaenorol i Apêl (APP/Q6810/A/21/3266774) ac fe wrthodwyd yr apêl am y rhesymau isod :

- *"nid wyf wedi fy narbwyllo ar y dystiolaeth sydd ger fy mron, y byddai'r cynnig yn gwneud cyfraniad priodol at y cyflenwad tai lleol, gan gynnwys tai fforddiadwy. Deuaf i'r casgliad, felly, na fyddai'r cynnig yn gyson â pholisïau PS 17, TAI 4 a TAI 15 y CDLl."*
- *"Yn absenoldeb y gyfryw wybodaeth, deuaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn groes i bolisi PS 1 y CDLl a Pholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg."*

5.3 Wrth dderbyn bod rhaid ystyried pob cynllun ar ei haeddiant ei hun, wrth ystyried hanes y safle a sylwadau'r Arolygydd Cynllunio ar y penderfyniad blaenorol fe gredir mai'r ddau brif gwestiwn i'w hystyried wrth benderfynu ar y cais hwn yw

- a fyddai'r cynllun newydd yn cyfrannu tuag at gwrdd ag anghenion y gymuned leol am dai?
- a fyddai'r cynnig yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg yn y gymuned?

Egwyddor y datblygiad

5.4 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli ar dir llwyd y tu mewn i ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan y CDLl. Mae'r cynnig felly'n gyson gydag amcanion polisi PCYFF 1 y CDLl i gyfeirio datblygiadau newydd y tu mewn i ffiniau datblygu, fodd bynnag mae'n rhaid i'r datblygiadau hynny gwrdd â pholisïau eraill y CDLl ynghyd a pholisïau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill cyn eu bod yn dderbyniol.

5.5 Yn y CDLl mae Morfa Nefyn wedi ei glustnodi yn Bentref Arfordirol/Gwledig ac mae polisi TAI 4 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy annog defnyddio safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu aneddleoedd yn yr haen hon, pan fo maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

5.6 Y ddarpariaeth tai dangosol i Forfa Nefyn dros gyfnod y Cynllun yw 15 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 33 uned ym Morfa Nefyn (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 3 uned. Mae'r ffigyrau hyn felly yn uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol a nodir yn y CDLl ar gyfer Morfa Nefyn.

5.7 Fe nodir fod y ddarpariaeth ym Morfa Nefyn yn 2022 (ar sail y banc tir a'r hyn sydd wedi ei adeiladu) yn 21 uned yn fwy nai gyflenwad dangosol ar gyfer oes y Cynllun. Wrth ystyried yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn unig, nodir ei fod 18 uned yn fwy na'r cyflenwad dangosol.

5.8 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 [gyda'r lwfans llithriad o 10% - cyfanswm o 1758 heb y lwfans llithriad] wedi eu cwblhau, a bod 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Nid oes sicrwydd bydd yr unedau yn y banc tir yn cael eu cyflenwi ac yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored, fe all fod diffyg

cyflenwad tai o fewn yr haen hon. Fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried hyn ochr-yn-ochr a'r sefyllfa benodol ym Morfa Nefyn o safbwynt yr hyn sydd wedi ei adeiladu yno a'r hyn sydd â chaniatâd yn bresennol.

5.9 Mae polisi TAI 4 yn nodi bod yn rhaid i unrhyw gynigion tai o fewn pentrefi arfordirol/gwledig fod o raddfa, math a dyluniad sy'n gytbwys a chymeriad yr anheddle. Datblygiadau tai ar raddfa fach, gan gynnwys mewn lenwi, addasu adeiladau neu newid defnydd safleoedd ddaw ar gael, fydd yn cael eu hyrwyddo. Hyrwyddir lefel gymharol is o ddatblygu i'r Pentrefi hyn er mwyn gwarchod eu cymeriad ac i gefnogi angen y gymuned am dai neu am dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Yn unol â pholisi PS16 fe ystyrir y datblygiad hwn yn "Safle mawr ar hap". Wrth gydnabod bydd dau dŷ yn rhai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol, fe fyddai'r datblygiad hwn yn cynnwys pum tŷ marchnad agored a fydd yn ychwanegu at y gorddarpariaeth o dai sydd wedi bod yn yr anheddle ers mabwysiadu'r CDLl.

5.10 Mae tair o'r unedau wedi eu prisio dros £500,000 ac maent am fod o fewn anheddle sydd wedi ei adnabod yn y CDLl ar y Cyd fel Pentref Arfordirol. Nodai paragraff 6.4.10 o'r Cynllun fod *"tystiolaeth yn awgrymu bod cymunedau mewn Pentrefi Arfordirol yn wynebu mwy o heriau o ran cael mynediad i'r farchnad dai leol - her sy'n cael ei waethygu gan boblogrwydd y Pentrefi ymysg perchnogion ail gartrefi / tai haf. Rhaid i ddatblygiadau yn y Pentrefi hyn fod o fath a graddfa briodol i ateb angen y gymuned am dai ac i ddiogelu'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig"*. Gellir ystyried hyn yn ogystal yn erbyn y ffaith fod y canolrif incwm aelwyd yn ACEHI (Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is) Morfa Nefyn yn 2021 (CACI) yn £29,118. Golygai hyn fod gwerthoedd y tri thŷ drytaf ar y safle yn oddeutu 18 gwaith yn fwy na chyfartaledd incwm yr ardal.

5.11 Wrth ystyried yr uchod, ar sail y dystiolaeth sydd ar gael, mae'n debygol na fydd y tai hyn yn cwrdd gyda'r angen lleol am dai ac mai prynwyr o'r tu allan a ddenir i'r safle. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn debygol o arwain at newid yng nghymeriad y gymuned ac o'r herwydd mae'r cais yn groes i ofynion polisi TAI 4 y CDLl.

Y gymysgedd dai

5.12 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu tuag at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' hefyd yn nodi "Gall sicrhau cymysgedd o dai o safon dda a maint, math a deiliadaeth wahanol nid yn unig helpu i ddiwallu anghenion y gymuned ond hefyd helpu i greu cymunedau cymysg a chytbwys".

5.13 Mae Asesiad Tai Marchnad Lleol Gwynedd (ATMLl) 2018-2023 yn rhagamcanu bydd y nifer o aelwydydd yng Ngwynedd yn cynyddu 8% i fyny at 2035 ac fe ddylai'r cymysgedd tai fod fel a ganlyn:

1 neu 2 ystafell wely	3 ystafell gwely	4+ ystafell gwely	Cyfanswm
40%	30%	30%	100%

5.14 Mae'r CCA Cymysgedd Tai yn datgan y disgwylir i'r boblogaeth yng Ngwynedd dyfu dros y 5 mlynedd nesaf gyda'r nifer o blant sydd yn byw yng Ngwynedd hefyd yn cynyddu yn y tymor hir. Awgryma hyn bydd angen am dai mwy, fel sy'n cael ei gynnig gyda'r bwriad hwn, er mwyn diwallu anghenion tai teuluoedd. Nodir o'r patrymau adeiladu ym Morfa Nefyn yn y cyfnod rhwng 2011 a 2020, ni adeiladwyd unrhyw unedau 4+ ystafelloedd gwely. Mae hyn yn

golygu fod y canran o dai 2 a 3 ystafell wely yn uwch na'r 40% a 30% a amlygir o fewn yr AMTLl.

5.15 Ar sail yr uchod ynghyd a'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gan yr ymgeisydd, fe gredir gall y gymysgedd tai a fwriedir yma helpu gyda chwrdd ag anghenion yn y gymuned am dai mwy a thrwy hynny y gallai helpu tuag at ehangu'r ystod o dai sydd ar gael yn y sir yn unol ag amcanion Polisi TAI 8. Fe gadarnheir hyn gan yr Uned Strategol Dai, sy'n datgan bod angen yn lleol am dai o'r maint a fwriedir eu codi yma. Fodd bynnag gan mai tai marchnad agored byddai pump o'r unedau nid oes sicrwydd mai teuluoedd lleol fydd yn eu meddiannu.

Tai Fforddiadwy

5.16 Nodai Polisi TAI 15 fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau ardal Llŷn fod yn fforddiadwy. Gan y byddai dwy o'r unedau a fwriedir yma yn fforddiadwy fe fyddai'r cynnig yn cwrdd â'r gofyniad hwnnw.

5.17 Mae'r CCA Tai Fforddiadwy (rhan 3.3.5) yn datgan y fethodoleg o ran sefydlu pris fforddiadwy dangosol ar gyfer tŷ. Mae'r canllaw yn nodi fod hyn yn dangos pris disgwyliedig unedau fforddiadwy canolraddol yn yr ACEHI unigol lle gwneir y cais, a bydd, yn fan cychwyn ar gyfer unrhyw drafodaethau gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

5.18 Wrth ymgorffori'r wybodaeth a gyflwynwyd ynghylch hyfywedd darparu unedau fforddiadwy ar y safle, fe noda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y byddai gwerth gweddilliol y datblygiad yn golygu ei bod yn hyfyw darparu'r ddwy uned fforddiadwy. Wedi dweud hynny mae'n rhaid edrych ar ba mor fforddiadwy a fyddai'r unedau hynny ar gyfer y gymuned leol. Ar sail y wybodaeth yn y CCA, mae'r pris dangosol canlynol wedi ei nodi ar gyfer uned mewn pâr fforddiadwy ym Morfa Nefyn.

Pris dangosol tŷ pâr fforddiadwy ym Morfa Nefyn

ACEHI	Canolrif incwm aelwyd (2021)	3.5 x canolrif incwm aelwyd	Blaendal 10% ar gyfer yr uned*
Morfa Nefyn	£29,118	£101,913	£32,500

*Ar sail y prisiad sydd wedi ei dderbyn gyda'r cais

Felly: Pris dangosol tŷ pâr fforddiadwy ym Morfa Nefyn: £101,913 + £32,500 = **£134,413**

5.19 Fe nodir y byddai gwerth yr unedau fforddiadwy yn 57% yn is na'r gwerth marchnad agored a nodir yn yr adroddiad prisio. Mae cwestiwn felly yn parhau o ran pa mor ymarferol fyddai darparu'r unedau hyn ar y pris hwn o gofio ystyriaethau mewn perthynas â derbyn benthyciad ar ddisgownt mor sylweddol.

5.20 Yn ogystal â'r uchod fe dderbyniwyd asesiad hyfywedd tybiannol gan yr ymgeisydd yn seiliedig ar ddatblygu'r safle'n gyfan gwbl ar gyfer tai fforddiadwy (12 uned). Daeth hwnnw i'r casgliad na fyddai datblygiad o'r fath yn hyfyw yn ariannol. Wedi dweud hynny, nid yw'r ffaith nad ydyw'n hyfyw, ar sail ffigyrau'r farchnad agored, i ddarparu datblygiad sy'n gyfan gwbl fforddiadwy ynddo'i hun yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiad amgen na fyddai'n cwrdd ag anghenion y gymuned leol.

Yr Iaith Gymraeg

5.21 Mae Polisi PS1 yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun ac mae'r polisi'n ei gwneud hi'n ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio ac mae hwnnw'n dod i'r canlyniad mai, ar y cyfan, niwtral fyddai effaith y datblygiad hwn ar yr iaith Gymraeg yn y gymuned leol ac y byddai'r tai fforddiadwy'n helpu tuag at y ddarpariaeth ar gyfer pobl leol.

5.22 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 72% o boblogaeth Morfa Nefyn yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Er bod yna ostyngiad wedi bod yn y canran o siaradwyr Cymraeg rhwng 2001 a 2011 mae'r lefel yn parhau yn uwch na'r trothwy o 70% a dybir ar gyfer cymuned Cymraeg hyfyw .

5.23 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yn ymrwymo'r datblygwyr i gyflawni'r isod:

- Darparu enw Cymraeg i'r tai a fyddai'n cael eu sicrhau yn y lle cyntaf ac am byth;
- Cyfraniad ariannol tuag at ganolfannau trochi Cymraeg os nad yw plant yn siarad Cymraeg;
- Ymgyrch farchnata leol i farchnata'r eiddo marchnad agored yn lleol am y tri mis cyntaf er mwyn annog deiliadaeth leol cyn iddynt gael eu marchnata'n genedlaethol. Manylion cynllun o'r fath i'w cyflwyno a'u cymeradwyo drwy amod cynllunio
- Darparu enw Cymraeg ar yr ystâd
- Darparu pecyn croeso/gwybodaeth i ddeiliaid yn amlygu'r cyfleoedd sydd ar gael i ddysgu/gwella eu sgiliau Cymraeg;
- Darparu cefnogaeth i oedolion fynychu dosbarthiadau dysgu/gwella Cymraeg;
- Darparu cefnogaeth i hyrwyddo gweithgareddau yn yr ardal leol a gynhelir trwy gyfrwng y Gymraeg; a
- Ymrwymiad i gefnogi'r gadwyn gyflenwi leol yng Ngwynedd, Ynys Môn a Gogledd Cymru yn ystod y cyfnod adeiladu.

5.24 Derbyniwyd ymateb yr Uned Iaith i'r ddogfen a gyflwynwyd ac fe roedd hwnnw'n nodi bod rhai addasiadau wedi eu gwneud i gynnwys y datganiad ers y cais blaenorol i adlewyrchu'r newidiadau yn y cais, ond bod dal diffyg tystiolaeth i'w weld yn y ddogfen sydd yn cefnogi'r asesiad o effaith a fynegir.

5.25 Mae'r materion sy'n codi pryder yn cynnwys nad ydyw'r wybodaeth a roddir yn ynghylch y farchnad dai yn yr adroddiad yn dystiolaeth ddigonol i gefnogi'r hyn a honnir ynghylch effaith posib y datblygiad. Mae'r ffigyrau a ddefnyddir wedi dyddio a chan fod y sefyllfa dai wedi newid cymaint yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf, byddai disgwyl gweld yr wybodaeth ddiweddaraf yn cael ei ddefnyddio. Yn ogystal fe nodir, er bod y ffigwr ar gyfer incwm cyfartalog yr ardal yn dangos bod incwm cyfartalog ar gynnydd, roedd 73.9% o'r boblogaeth leol yn dal i gael eu prisio allan o'r farchnad dai leol y llynedd, gyda phris canolrif eiddo 5.8 gwaith yr incwm canolrif (data gan Uned Ymchwil y Cyngor ar gyfer 2020-21).

5.26 Hefyd, er bod y datganiad yn sôn am farchnata strategol, a llythyr cefnogi gan arwerthwr tai sydd wedi ei gyflwyno yn sôn am alw lleol am dai teuluol, mae pryder am y diffyg tystiolaeth i gefnogi'r farn am yr effaith hyn ar y gymuned. Nid oes gwybodaeth a fyddai yn dangos yn glir bod y tai o fewn cyrraedd nifer fawr o'r boblogaeth, ac yn cefnogi'r farn y byddai'r strategaeth

marchnata lleol yn llwyddiannus. Yn ogystal, petai trigolion lleol yn "uwchraddio" o dai eraill, llai, o fewn yr ardal fel yr awgrymir, mae hynny yn golygu y byddai effaith anuniongyrchol wrth ryddhau stoc tai yn yr ardal. Er yn cydnabod nad oes gan y datblygwr reolaeth dros y farchnad dai a beth fyddai yn digwydd o fewn y gadwyn werthu, mae'n rhaid ystyried y ffactorau hyn wrth ystyried effaith ieithyddol a chymunedol y datblygiad. Yn y bôn, mae'r datblygiad yn ychwanegu at y stoc tai, ac o reidrwydd felly yn golygu cynnydd yn y boblogaeth. Mae'n rhaid hefyd cofio bod newidiadau bychan o ran niferoedd yn y boblogaeth yn gallu arwain at newidiadau mwy o ran yr ystadegau a chanrannau siaradwyr mewn wardiau penodol.

5.27 Mae'r ymgeisydd hefyd yn nodi, o 20 Hydref 2022, bod y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 yn cael ei ddiwygio er mwyn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Anheddau, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd' (Dosbarth C3), 'Anheddau na ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd' (Dosbarth C5) a 'Gosodiadau Tymor Byr' (Dosbarth C6). Tra nad yw Cyngor Gwynedd wedi ymgynghori eto ar ddatgymhwyso'r hawliau datblygu caniataol hyn o fewn ardaloedd penodol, byddai'r ymgeisydd yn fodlon derbyn amod a fyddai'n dileu hawliau datblygu caniataol i'r tai arfaethedig newid rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd. Byddai hyn yn galluogi'r ACLl rheoli'r anheddau hyn fel anheddau C3 – i'w defnyddio fel unig neu brif breswylfa.

5.28 Wrth nodi'r cynnig uchod gan yr ymgeisydd, ar hyn o bryd nid oes unrhyw dystiolaeth beth fydd effaith y newidiadau yn y dosbarthiadau defnydd ar bris eiddo marchnad agored ac nid oes unrhyw sicrwydd y buasai cyfyngu ar y dosbarth defnydd yn gostwng pris y tai marchnad agored fel y'i dyluniwyd i lefelau fel y byddent yn fforddiadwy i'r gymuned leol. Fe gredir felly y byddai'n gynamserol caniatáu'r datblygiad hwn yn seiliedig ar amod i gyfyngu'r dosbarth defnydd gan nad oes unrhyw sicrwydd beth fyddai effaith gwneud hynny.

5.29 Ar y cyfan felly, er gwaetha'r cynnydd yn y ddarpariaeth fforddiadwy ar gyfer pobl leol, nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i ddangos na fyddai'r pum tŷ marchnad agored yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly fe gredir bod y cynnig yn parhau yn groes i bolisi PS 1 y CDLl..

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.30 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.31 Oherwydd ei gyflwr fel safle gwag, tir llwyd, gyda datblygiadau anheddol ar dri ochr, ni ystyrir byddai'r tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.32 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o’r datblygiad. Wrth dderbyn bod y tai o amgylch ar hyn o bryd yn cefnu ar safle wag, mae hwn yn safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac ni chredir ei fod yn afresymol iddo gael ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei lunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai’n anorfod bydd peth rhyng-weleddedd rhwng gerddi, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o’r fath hwn, yn enwedig wrth ystyried defnydd cyhoeddus blaenorol y safle.

5.33 Fe gredir felly, ac yng nghyd-destun sylwadau'r Arolygydd ar y cais blaenorol, na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol ac felly bod y cynnig yn dderbyniol dan ofynion polisi PCYFF 2 y CDLL fel y mae’n ymwneud ag amddiffyn mwynderau ger safleoedd datblygu.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.34 Fe gododd yr Uned Trafnidiaeth bryderon ynghylch effaith y datblygiad ar ddiogelwch ac hwylustra'r rhwydwaith ffyrdd cyfagos ynghyd â diffygion yn nyluniad ffyrdd mewnol y stad. Fe ddarparwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn dangos diwygiadau i'r troedffyrdd o fewn y safle a chynigion ar gyfer mesurau tawelu trafnidiaeth. Fe nodir sylwadau'r Arolygydd ynghylch y cais blaenorol

"nid oes gennyf unrhyw dystiolaeth ger fy mron y byddai’r traffig ychwanegol yn arwain at unrhyw bryderon o ran diogelwch. Nodaf y ddadl fod traffig eisoes yn achosi anghyfleustra i drigolion, ond yn f’asesiad, ni fyddai ychwanegu chwe annedd yn cynyddu traffig yn sylweddol ar y ffordd wledig i raddau a fyddai’n niweidiol i drigolion lleol."

Wrth ystyried mai cynnydd o un uned sydd o'i gymharu â'r cynllun blaenorol, ni chredir bod newid digonol yn y cynllun er cyfiawnhau gwrthod y cais am y rheswm hwn.

5.35 Wrth ystyried yr uchod fe gredir felly bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud a’r ddarpariaeth barcio a diogelwch y rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus.

Materion Bioamrywiaeth

5.36 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol gyda’r cais ac fe awgrymodd hwn y dylid cadw'r holl wrychoedd a choed sydd eisoes ar y safle ac ymgymryd â gwaith gwelliannau ecolegol.

5.37 Fe gredir, o osod amod er sicrhau'r uchod ac o ddilyn y cynllun plannu a gyflwynwyd, byddai'r datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisïau PCYFF 4 a PS19 y CDLl fel y maent yn ymwneud a thirlunio ac amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

6. Casgliadau:

6.1 Yn sgil y drafodaeth uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a’r sylwadau a dderbyniwyd, er gwaetha bod rhai nodweddion cadarnhaol i’r cynllun a gyflwynwyd, ni ellid argymell caniatáu’r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisïau tai'r CDLl ac effaith niweidiol posibl y datblygiad ar yr iaith Gymraeg yn y gymuned.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – Rhesymau

1. Mae'r ddarpariaeth dai ym Morfa Nefyn eisoes yn sylweddol uwch na'r ddarpariaeth a glustnodwyd gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly ni chredir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r anghenion lleol cydnabyddedig am dai. O ganlyniad fe fuasai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth tai marchnad agored yn y gymuned yn groes i ofynion polisi TAI 4 y CDLl a'r strategaeth aneddleoedd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.
2. Oherwydd gwerth marchnad debygol yr unedau a fwriedir ar gyfer tai fforddiadwy, nid yw'n bosibl sicrhau bydd yr unedau hyn yn aros yn fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion y gymuned leol yn yr hirdymor ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi TAI 15 y CDLl.
3. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno yn y Datganiad Ieithyddol nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai’r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae’r cais yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.