Rhif: 3

Cais Rhif:	**C24/0689/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03/09/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn a Thudweiliog**
Bwriad:	**Cais llawn i adeiladu 9 tŷ fforddiadwy (dosbarth defnydd C3) gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys ymestyn ffordd stad bresennol, creu llecynnau parcio a tirlunio**
Lleoliad:	**Tir Maes Twnti, Morfa Nefyn, Pwllheli, LL53 6EU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais cynllunio llawn i godi 9 tŷ fforddiadwy (dosbarth defnydd C3) gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys ymestyn ffordd stad bresennol, creu llecynnau parcio a gwaith tirlunio ar safle 0.29ha o faint sydd wedi ei leoli yn rhannol o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwledig / Arfordirol Morfa Nefyn fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Yn benodol, mi fyddai 3 uned yn disgyn o fewn y ffin datblygu gyda 6 uned yn gyfan gwbl y tu allan i'r ffin datblygu.

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai ac ymestyn y ffordd stad bresennol gan greu tai deulawr ar ffurf 4 tŷ pâr ac un tŷ ar ben ei hun. Yn benodol, mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol :

- 4 tŷ dwy ystafell wely
- 5 tŷ tair ystafell wely
- Yn ogystal, nodir fod dau o'r tai 2 ystafell wely yn rai y gellir eu haddasu i gynnwys 3 ystafell wely yn ôl y galw tra fod dau o'r tai 3 ystafell wely yn rai y gellir eu haddasu i gynnwys 4 ystafell wely, eto yn ôl y galw.

Mi fyddai'r tai yn cael eu datblygu gan y Cyngor trwy'r cynllun Tŷ Gwynedd ac yn darparu'r 9 uned fel unedau fforddiadwy. Nodir y byddant yn cael eu gwerthu ar sail model ecwiti sydd yn galluogi'r tai gael eu cynnig i'w prynu am bris fforddiadwy. Trefniadau Tŷ Gwynedd fyddai cadw canran o ecwiti ym mhob eiddo er mwyn sicrhau pris fyddai'n fforddiadwy i'r farchnad leol. Byddai hyn yn sicrhau fod y tai eu hunain yn parhau yn nwylo trigolion lleol i'r dyfodol. Nodir hefyd y gallent gael eu gosod ar rent gan gynnig disgownt o oddeutu 20% ar brisiau cyffelyb ar y farchnad agored.

1.3 O ran eu gosodiad, mi fyddant wedi eu gosod i ddilyn patrwm sefydledig gweddill y stad a bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i gyfleu ac adlewyrchu edrychiadau cyffredinol o fewn yr ardal. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol;
- Waliau: Rendr llyfn a garw
- Triniaethau ffin – cymysgedd o ffensys pren a rheiliau metel gyda choed presennol i'w cadw ynghyd a phlannu gwrychoedd a choed newydd

1.4 Fel sydd wedi ei nodi uchod, gorweddai'r rhan helaeth o'r safle y tu allan ond yn gyfochrog a ffin datblygu Morfa Nefyn. Mae'r rhan ogleddol o'r safle wedi cael ei ddatblygu gyda 6 o dai wedi eu hadeiladu. Mae ffordd ystâd wedi cael ei gosod yn ei lle gyda mynediad uniongyrchol i'r ffordd sirol dosbarth 2 sef y B4417 neu Lôn Isaf fel y'i gelwir. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg gerllaw'r safle. Gorweddai'r safle cyfan o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Asesiad Effaith Iaith Gymraeg
- Datganiad Dylunio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac adroddiad arolwg ymlusgiaid
- Datganiad Fforddiadwy a Chymysgedd Tai
- Archwiliad Draenio

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 4 : Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol
TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
TAI 16: Safleoedd eithrio
TRA 2 : Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
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
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd
CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06D/0025/42/AM - Adeiladu 10 tŷ annedd - Caniatawyd 09/02/07.
C06D/0512/42/MG - Manylion adeiladu 4 tŷ annedd deulawr fforddiadwy - Caniatawyd 28/01/08.
C06D/0713/42/LL - Manylion ffordd ystâd - Caniatawyd 24/04/07.
C07D/0106/42/LL - Manylion ffordd ystâd - Caniatawyd 10/04/07.
C07D/0325/42/MG - Adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 10) - Caniatawyd 28/01/08.
C07D/0401/42/LL - Adeiladu ffordd ystâd (manylion diwygiedig) - Caniatawyd 09/10/07.
C07D/0440/42/MG - Adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 9) - Caniatawyd 28/01/08.
C09D/0379/42/AM - Adeiladu 2 dŷ - Caniatawyd 26/11/09.
C10D/0340/42/LL - Adeiladu teras o 3 tŷ – Caniatawyd 07/12/10.
C10D/0431/42/LL - Cynllun diwygiedig i adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 10) - Caniatawyd 13/04/11.
C11/0170/42/AM - Datblygiad trigiannol o 4 tŷ gyda 2 ohonynt yn dai fforddiadwy - Caniatawyd 14/02/12.
C13/0121/42/LL - Adeiladu dau dŷ ar ffurf efeilldai - Caniatawyd 25/03/13.
C16/1416/42/RC - Tynnu cytundeb 106 sy'n cyfyngu meddiannaeth 6 tŷ annedd fel unig neu brif breswylfa ac na ddylai gael ei feddiannu fel ail gartref neu gartref gwyliau - Caniatawyd 16/02/17.
C16/0942/42/AM – Datblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy – Gwrthodwyd 28/02/18.
C19/1160/42/LL – Adeiladu 3 tŷ teras – Gwrthodwyd 29/02/23.
C20/0284/42/LL – Adeiladu 4 tŷ annedd (yn cynnwys 1 tŷ annedd fforddiadwy), cyrbiau wedi eu gostwng newydd a gwaith cysylltiol – Cais wedi ei dynnu yn ôl.
C23/0265/42/LL - Cais llawn i godi 3 tŷ teras ynghyd a gwaith cysylltiol – Caniatawyd 20/11/24

3.2 Gwelir o'r uchod fod hanes hirfaith i safle'r cais a'r tir cyffiniol. Dros y blynyddoedd mae caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer cyfanswm o 16 o dai annedd yn Maes Twnti. Yn bresennol mae 6 o dai wedi eu hadeiladu ar y tir cyfagos ac mae ffordd ystâd wedi ei chreu. Roedd y caniatâd gwreiddiol ar y tir cyfagos yn gais amlinellol i adeiladu 10 o dai a ble roedd felly gofyn cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl o fewn 3 blynedd o ganiatáu'r cais. Cytunwyd manylion a gadwyd yn ôl ar gyfer y 6 tŷ sydd wedi eu hadeiladu yn unig er bod dyluniad diwygiedig wedi eu cytuno ar gyfer rhai o'r rhain yn ddiweddarach. Erbyn hyn ni fyddai'n bosibl cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y 4 tŷ ychwanegol oedd yn rhan o'r cais amlinellol.

3.3 Derbyniodd y ffordd ystâd ganiatâd cais cynllunio llawn ar gyfer ei datblygu. Caniatawyd cais amlinellol C09D/0379/42/AM am 2 dŷ annedd yn Tachwedd 2009 ac yna cais amlinellol C11/0170/42/AM am 4 tŷ yn cynnwys 2 dŷ fforddiadwy yn Chwefror 2012. Fodd bynnag yn achos y ddau gais yma, ni gyflwynwyd ceisiadau pellach i gytuno manylion a gadwyd yn ôl ac felly bellach mae'r ddau ganiatâd yma wedi rhedeg allan o amser.

3.4 Caniatawyd cais llawn C10D/0340/42/LL yn Rhagfyr 2010 ar gyfer codi teras o 3 tŷ yr ochr uchaf i'r tai fforddiadwy sydd wedi eu hadeiladu ar y tir. Fodd bynnag ni fu i'r cais cynllunio yma gael ei weithredu. Mae caniatâd C13/0121/42/LL sef cais llawn i adeiladu dau dŷ ar ffurf efeilldai ar ddau o'r lleiniau ar ochr ddwyreiniol y tir uwchlaw'r ddau dŷ sydd eisoes wedi eu hadeiladu ond ni weithredwyd y caniatâd yma ychwaith. O'r hyn a welir o'r hanes cynllunio mae'r caniatadau a roddwyd am y lleiniau sydd heb eu datblygu bellach wedi rhedeg allan ac heb gael eu gweithredu.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Nid yw'r cais yn bwriadu gwneud newidiadau sylweddol i'r hyn a gytunwyd yn flaenorol. Gyda hyn mewn golwg ni fwriedir gwneud unrhyw sylw.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor safonol parthed materion megis Rhywogaethau a Warchodir.
Dŵr Cymru:	Mae pibellau carthffosiaeth yn croesi'r safle ond mae'n ymddangos y byddai'r tai y tu allan i barth gwarchod y pibellau hyn. Mae prif bibell cyflenwi dwr hefyd yn croesi'r safle, ni chaniateir unrhyw strwythur nodwedd suds neu dirlunio newydd o fewn parth gwarchod i bibell hon. O ran materion draenio, wedi adolygu'r wybodaeth a gyflwynwyd ynglŷn â threfn draenio'r safle, nodir fod bwriad i gysylltu gyda'r bibell sy'n croesi'r safle. Mewn egwyddor, nid pryderon am y trefniant hyn yn ddibynnol ar gyflwyno ceisiadau perthnasol am hawl a thrwydded priodol i gynnal y gwaith.
Uned Bioamrywiaeth:	Awgrymir cynnwys cyfres o amodau perthnasol yn ymwneud a dilyn argymhellion yr adroddiad ecolegol ynghyd a chytuno cynllun goleuo a chynllun tirlunio.
Uned Strategol Tai:	**Gwybodaeth am angen:** Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio trwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson gyda gwybodaeth o'r angen yn yr ardal. **Addasrwydd y Cynllun:** Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :- Cyfarch yr angen yn yr ardal Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC. Mae'r cynllluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.
Uned Draenio Tir:	Ymateb safonol parthed yr angen i gyflwyno cais am drwydded i reoli dwr wyneb yn unol â rheoliadau perthnasol yn ymwneud a Suds.
Uned Iaith:	Mae'n debyg y byddai'r cynllun rhan berchnogaeth yn galluogi nifer o breswylwyr lleol i brynu tai am y tro cyntaf a fyddai fel arall yn

gorfod symud i ardaloedd ble mae prisiau tai yn is, ac y byddai hyn o gymorth i gadw’r lefelau o siaradwyr yn y ward yr un fath.

Mae’r cofrestr Tai Teg yn cadarnhau’r angen yn lleol.

Mae'r Datganiad yn nodi bod 'prisiau tai yn uchel yn yr ardal Morfa Nefyn, gyda Phris Canolrif Tai yn £200,000.' a bod 81.3% o’r boblogaeth wedi eu prisio allan o’r farchnad

Uned Hawliau Tramwy: Nid yw hi’n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio yn uniongyrchol gan y bwriad yma. Er hyn, mae’n werth nodi bod llwybr troed cyhoeddus 12 yng Nghymuned Nefyn yn rhedeg ar y ffordd darmac bresennol gyda’r potensial o gael ei heffeithio. Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod mesuriadau diogelwch yn cael eu rhoi mewn lle i ddiogelu y rhai sy'n defnyddio'r llwybr troed yn ystod gwaith adeiladu. Mae opsiwn i'r datblygwr gau'r llwybr troed dros dro yn ystod y cyfnod adeiladu. Gellir wneud cais i Gyngor Gwynedd i gau'r llwybr cyhoeddus dros dro ac mae costau cysylltiedig drwy wneud cais hwn.

Gwasanaeth Tân: Heb eu derbyn

Scottish Power: Heb eu derbyn

Gwasanaeth Addysg: Capasiti presennol ar gael yn yr ysgolion lleol (gweler pennod 5.26 isod)

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

Derbyniwyd llythyr / gohebiaeth gan yr aelod lleol yn cefnogi’r cais ar y sail fod galw am y math yma o ddatblygiad.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 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.

5.2 Mae'r safle yn rhannol tu mewn i ffin datblygu Morfa Nefyn gyda’r rhan mwyaf deheuol y tu allan ond yn ymylu gyda’r ffin. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 Ffiniau Datblygu, bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Morfa Nefyn wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol/Gwledig dan bolisi TAI 4. Mae'r polisi hwnnw’n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi. Mae polisi TAI 16 hefyd yn nodi y caniateir cynigion am gynlluniau 100% fforddiadwy ar safleoedd sy’n union gerllaw’r ffiniau datblygu sy’n ffurfio estyniad rhesymegol i’r anheddle ar yr amod y gellir dangos bod angen lleol wedi’r brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i’r ffin datblygu.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Morfa Nefyn dros gyfnod y Cynllun yw 15 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 35 uned wedi eu cwblhau ym Morfa Nefyn. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2024 yn 4 o unedau. Mae hyn yn golygu fod Morfa Nefyn eisoes wedi mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol.

5.4 Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau sydd wedi 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 Strategaeth Aneddleoedd yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored ar Ebrill 2022 yn dangos allan o'r 1,953 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap cwblhawyd 1,565 o unedau sy'n golygu fod diffyg presennol o 388 uned o ran unedau wedi ei gwblhau yn yr haen yma. Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

5.5 Gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021 mae 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.
- os nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.

5.6 Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma yn unig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored (gwybodaeth Ebrill 2022), mae'n debyg felly o safbwynt ystyriaethau twf, y byddai bwriad o'r fath yn dderbyniol. Fodd bynnag bydd yn rhaid ystyried hyn ochr-yn-ochr â'r sefyllfa benodol ym Morfa Nefyn o safbwynt yr hyn sydd wedi ei adeiladu yno a'r hyn sydd â chaniatâd yn bresennol yn ogystal â phrisiau tai yn gyffredinol ar y farchnad agored yn lleol. Yn yr achos yma, mae tystiolaeth wedi ei gasglu o amrywiol ffynonellau sydd yn cadarnhau fod cryn alw am yr unedau yn lleol i Morfa Nefyn gyda thystiolaeth am y galw a'r angen am dai wedi'i darparu. Yn benodol, mae'r wybodaeth yn deillio o Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Cyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2021 a Rhagolygon Aelwydydd 2011 yn ogystal â ffigyrau o Arolwg Anghenion Tai a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Hwylusydd Tai Gwledig. Mae cofrestr Tai Teg yn dangos bod 17 o bobol yn gymwys i brynu tŷ canolradd a bod 6 eisiau tai rhent. Yn ychwanegol i hynny, derbyniwyd gwybodaeth gan yr uned polisi cynllunio sydd yn dangos fod 74.7% o aelwydydd Morfa Nefyn wedi eu prisio allan o'r farchnad tai. Wrth ystyried hyn, mae yn debygol fod y gwir angen am dai fforddiadwy canolradd yn sylweddol uwch na'r data sydd ar gael gan Tai Teg a hynny oherwydd nad yw unigolion wedi dod ymlaen i gael ei asesu. Gan ystyried hyn, ystyrir fod yr angen am y tai wedi'i brofi.

5.7 Derbyniwyd prisiad o werth marchnad agored y tai a manylion o threfniant gwerthu a/neu rentu a chadarnhad bydd yr unedau ond gael trwy Tŷ Gwynedd. Mae'r prisiau fel a nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd yn brisiau marchnad agored gyda'r ecwiti wedi ei gynnwys. Mi fyddai pob ymgeisydd yn cael ei asesu gan Tai Teg o ran eu cymhwyster ar gyfer tŷ fforddiadwy canolradd ac mi fyddai union swm yr ecwiti (30% - 50%) yn ddibynnol ar sefyllfa benodol yr ymgeisydd ac

mae hynny'n dangos byddai'r tai wedyn mewn cyrraedd pobol leol. Diffinnir cysylltiad lleol fel ymgeiswyr sydd yn byw neu wedi byw yn y Cyngor Cymuned, neu Gyngor Cymuned Gyfagos sy'n ffinio, am gyfnod o 5 mlynedd yn olynol. Bydd gwerthiant pob eiddo yn cael ei gyfeirio drwy drefn gwerthu Tai Canolraddol. Fel sydd wedi ei nodi ac yn unol â'r drefn bresennol, mi fyddai'r gwerthiant yma yn cael ei weinyddu drwy Tai Teg, ac fe asesir cymhwystra pob ymgeisydd ar sail 3 prif agwedd sef yr angen, fforddiadwyedd a chysylltiad lleol. Ystyrir fod y manylion yma sydd wedi eu cyflwyno o ran yr angen am y tai a'r broses o'u gosod yn dderbyniol a fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 4 a Pholisi Strategol PS 17 Strategaeth Aneddleoedd.

5.8 Yn unol â Pholisi TAI 8, ac fel sydd wedi ei nodi eisoes, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd a'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn gyson gyda gwybodaeth o'r angen yn yr ardal ac y byddai'n cyfarch yr angen yn lleol. O ran y gymysgedd o dai a gynigir, mae Asesiad Gwynedd o'r Farchnad Dai Lleol yn awgrymu y dylai 40% fod yn eiddo 1 neu 2 ystafell wely, 30% yn eiddo 3 ystafell wely a 30% yn eiddo 4+ ystafell wely. Yn yr achos yma, mae'r ymgeisydd wedi adolygu'r ffynonellau a ddefnyddir er mwyn canfod tystiolaeth o'r angen. Mae'r testun esboniadol ym Mholisi TAI 8 yn egluro: *"Bydd y Cynghorau yn ystyried gwybodaeth o amrywiaeth o ffynonellau, sy'n cynnwys Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Cyffredin, Cofrestr Tai Teg, Strategaeth Llety Pobl Hŷn, Cyfrifiad 2021 a Rhagolygon Aelwydydd 2011 er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n eu cynnig ar safleoedd datblygu."*. O ganlyniad i hyn, ystyrir fod y cymysgedd yn unol gyda pholisi TAI 8.

5.9 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yn Morfa Nefyn, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy ond tu allan i'r ffin mae disgwyl 100% o dai fforddiadwy. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal ystyrir fod y cais yn bodloni polisi TAI 15. Ystyrir hefyd fod maint yr unedau yn dderbyniol wrth ystyried anghenion y CCA a hyd yn oed wrth ystyried yr unedau a nodir fel rhai a allai cael eu ehangu i'r dyfodol, mi fyddai'r maint yn parhau yn is na'r hyn a nodir yn y polisïau a chanllawiau perthnasol yn ymwneud a thai fforddiadwy. Fel sydd yn arferol gyda bwriad o'r fath, gosodir amod i atal unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer datblygu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gydag amcanion polisïau tai y CDLl.

5.10 Mae newidiadau i ddeddfwriaeth yn ymwneud a chreu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer tai annedd, mae bellach yn arferol i gynnwys amod er diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir yn ogystal a gyfyngu dosbarth defnydd y tai i ddefnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig breswylfeydd neu brif breswylfa. Nodir fod gosod amod o'r fath yn briodol gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Morfa Nefyn i baratoi unedau preswyl C3 ar gyfer cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol efo Polisi TAI 8.

Mwynderau gweledol

5.11 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion 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

5.12 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a’r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i’r pentref ar safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu yn rhannol, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i’r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai’n gweddu gyda naws cyffredinol y pentref. 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.

5.13 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad yn agos i ddatblygiadau preswyl sefydledig, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dynodiad eang yma ac fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisi AT1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o’r datblygiad hwn. Wrth dderbyn bod tai preswyl yn ymylu gyda’r safle i gyfeiriad y gogledd a gyferbyn a rhai o’r tai newydd i gyfeiriad y gorllewin wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a’r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg o eiddo presennol yn deillio o’r datblygiad a, thra byddai’n anorfod bydd peth rhwng-weledodd rhwng eiddo’r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o’r fath. Ni chredir ychwaith y byddai unrhyw niwed amlwg o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.

5.15 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Yr Iaith Gymraeg

5.16 Mae angen Datganiad Ieithyddol yn yr achos oherwydd bod lefel twf Morfa Nefyn eisoes wedi ei gyrraedd ac yn wir wedi ei basio.

5.17 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a ddaeth i’r casgliad y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fuddiol gyffredinol ar y Gymraeg a’r gymuned yn Morfa Nefyn trwy ddarparu tai fforddiadwy sy’n ateb galw ac angen sydd wedi ei brofi ar gyfer trigolion lleol. Fe nodwyd hefyd, trwy ddarparu tai fforddiadwy sydd wedi eu targedu at ddiwallu angen lleol byddai’r rheini sy’n chwilio am dai fforddiadwy’n gallu parhau i fyw yn eu cymunedau lleol, ac y byddai peidio darparu’r math yma o ddatblygiadau preswyl mae’n debygol y byddai rhaid i deuluoedd ifanc lleol adael yn y pen draw fyddai’n arwain at allfudo pellach, a hynny’n debygol o arwain at ostyngiad yn nifer a chyfran y siaradwyr Cymraeg yn Morfa Nefyn. Byddai’r anheddau arfaethedig yn addas i deuluoedd a pharau ifanc neu hŷn fel ei gilydd, gan alluogi’r cenedlaethau iau i ddechrau teuluoedd a chyfrannu at y gymuned leol.

5.18 Mewn ymateb i’r ymgynghoriad fe nododd yr Uned Iaith y byddai’n debyg y byddai’r cynllun rhan berchnogaeth yn galluogi nifer o breswylwyr lleol i brynu tai am y tro cyntaf a fyddai fel arall yn gorfod symud i ardaloedd ble mae prisiau tai yn is, ac y byddai hyn o gymorth i gadw’r lefelau o siaradwyr yn y ward yr un fath.

5.19 Mae Asesiad Effaith Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda’r cais sydd yn crynhoi’r ddadl o blaid y bwriad a’r effaith, os o gwbl ar wead cymunedol ac ieithyddol pentref Morfa Nefyn. Mae’r sefyllfa dai cyfredol o fewn y sir 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 ac yn cynnwys 100% o dai fforddiadwy yn gwbl dderbyniol ac nid oes

tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Hefyd, bwriedir cynnwys amodau sydd yn gofyn am arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y safle fyddai hefyd yn sicrhau fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi PS 1.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth gan y tybir fod y fynedfa sydd eisoes wedi ei sefydlu i mewn i'r safle oddi ar Lon Isaf yn safonol ac yn weithredol. Mi fyddai'r ffordd stad bresennol fel ag y mae yn gwasanaethu mwyafrif o dai'r datblygiad arfaethedig gyda rhan ddeheuol bellaf y ffordd yn unig angen ei ymestyn er mwyn gwasanaethau'r lleiniau ar ran isaf y safle sef lleiniau 6, 7 ac 8. Gwelir fod mannau parcio cerbydau yn cael eu darparu o fewn y 9 llain. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion bioamrywiaeth

5.21 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol a chynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd gyda'r cais. Yn ogystal gwelir cynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma gan yr Uned Fioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru. Er hynny, mae'r Uned bioamrywiaeth yn nodi'r angen i'r ymgeisydd ddarparu cynllun goleuo i'r safle er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr awyr dywyll ag ystlumod. Credir y byddai cynnwys amod safonol i gytuno manylion o'r fath yn rhesymol yn yr achos yma.

5.22 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo'r safle yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol polisïau PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Llecynnau agored

5.23 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Yn yr achos yma gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig nifer llai o dai na'r trothwy yma, ni fyddai angen cynnwys llecyn agored.

Materion addysgol

5.24 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol

5.25 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Morfa Nefyn ac Ysgolion Uwchradd Botwnnog a Glan y Môr. Yn benodol:

- Ysgol Morfa Nefyn: Capasiti 40 – Cyfanswm presennol – 18 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 19; Medi 2026 – 19; Medi 2027 - 18.

- Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol - 477 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 467; Medi 2026- 449; Medi 2027- 406.

- Ysgol Glan y Môr, Pwllheli: Capasiti 732 - Cyfanswm presennol - 482 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 469; Medi 2026- 446; Medi 2027- 418.

5.26 Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, ac na fyddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion isadeiledd

5.27 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru na ragwelir y byddai pryder i gysylltu'r datblygiad arfaethedig gyda'r system gyhoeddus ac felly credir fod hyn yn ei hun yn gadarnhad fod capasiti presennol ar gael o fewn y system leol ar gyfer y datblygiad. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1.

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion ac angen am dai yn lleol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddatblygu yn rhannol ar gyfer defnydd preswyl. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais gyda'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Amod tai fforddiadwy
4. Cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu Hawliau Datblygiadau a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth
9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Cwblhau tirlunio

Nodyn : Dŵr Cymru
Draeniad cynaliadwy
Nodyn Cyfoeth Naturiol Cymru