**Rhif: 2**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C16/1373/30/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **27/02/2017** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Aberdaron** |
| **Ward:** | **Aberdaron** |
| **Bwriad:** | **Datblygiad preswyl o 5 ty fforddiadwy ynghyd a mynediad gerbydol newydd a lon stad** |
| **Lleoliad:** | **Tir rhwng Y Ddol & Penllech Bach, Lon Deunant, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL538BP** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106 |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud ag adeiladu 5 tŷ fforddiadwy ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd. Byddai'r tai yn rhai deulawr 3 ystafell wely. Byddai'r tai gyda tho llechi a byddai'r waliau allanol yn bennaf o rendr. Bwriedir wynebu'r porth ar flaen y tai gyda charreg. Bwriedir hefyd osod paneli solar ar do'r tai a byddai balconi o dan do llechi ar wyneb cefn y tai. Byddai'r tai wedi eu mesur yn fewnol gyda chyfanswm arwynebedd llawr o ryw 100 medr sgwâr. Byddai modurdy / cwt atodol yn mesur oddeutu 19 medr sgwâr. Byddai'r tai gydag uchder i'r brig oddeutu 7.5 medr ac uchder i'r bargod oddeutu 5 medr. Byddai gan bob eiddo o leiaf 2 lecyn parcio o fewn ei gwrtil a byddai i bod eiddo ei ardd ei hun. Fel rhan o'r datblygiad bwriedir lledu'r ffordd sirol sydd yn rhedeg gyda ffin orllewinol y safle. Er gwneud hyn bydd angen tynnu'r clawdd presennol sy'n rhedeg gyda'r ffordd sirol. I ddigolledu am golli'r clawdd bwriedir codi clawdd newydd gyda'r ffordd sirol a hefyd byddai clawdd newydd yn cael ei adeiladu ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Cynhwysir hefyd o fewn y safle barth plannu coed a phlanhigion er ceisio hybu bywyd gwyllt.

1.2 Mae'r safle yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli y tu allan ond yn union gerllaw ffin ddatblygu pentref Aberdaron fel sy'n cael ei ddangos ar fapiau cynigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Gorwedd y safle o fewn ffin yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffodd ddosbarth 3 sydd yn rhedeg gyda ffin orllewinol y safle. Tua'r dwyrain o'r safle mae cae. Ceir tai tua'r de a'r gogledd ac i'r gorllewin ar ochr arall y ffordd sirol.

1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad, Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Datganiad Tai Fforddiadwy ac adroddiad ecolegol.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad preswyl am 5 annedd neu fwy.

## 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 Unedol.

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 Unedol Gwynedd 2009:**

A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B20 – RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL - Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1: Meini prawf datblygu
PCYFF 2: Dylunio a siapio lle
PCYFF 3: Dylunio a thirweddu
PS 14: Tai fforddiadwy
TAI 10 Safleoedd eithrio
PS 16: Gwarchod a neu wella'r amgylchedd naturiol
Polisi Newydd: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 4: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 17: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9, Tachwedd 2016
NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT 12: Dylunio
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Yr Iaith Gymraeg

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C16/0465/30/YM - Ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer datblygiad preswyl o 6 o dai fforddiadwy. Fel rhan o'r cyngor a roddwyd ystyriwyd mewn egwyddor y gallai'r safle yma o ran ei leoliad fod yn safle eithrio gwledig addas ar gyfer datblygiad o 6 tŷ fforddiadwy. Roedd hyn fodd bynnag yn ddarostyngedig i dderbyn tystiolaeth ddigonol o'r angen am y tai. Cyfeiriwyd hefyd at yr angen i'r bwriad fod yn dderbyniol o safbwynt materion fel mwynderau gweledol, effaith ar dirwedd yr AHNE, mwynderau trigolion cyfagos, materion bioamrywiaeth a diogelwch ffyrdd. Petai cais yn cael ei gyflwyno a'i ganiatáu datganwyd y byddai gofyn fod yr oll o'r tai yn cael eu clymu trwy gytundeb 106 fel tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais ac yn benodol at y cynlluniau ychwanegol a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Argymhellir adeiladu a dylunio'r fynedfa i'r ffordd stad breifat gyda waliau neu ffens ar radiws 5 medr ac o ddim uwch nag 1 medr uchder gydag ymyl y ffordd. Argymhellir hefyd ledu'r ffordd i safon adeiladol yr adran briffyrdd ac i'w ledu cyn cychwyn ar weddill y datblygiad. Argymhellir nifer o amodau a nodiadau o safbwynt y fynedfa a llefydd parcio.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn.

Dŵr Cymru: Carthffos gyfunol wedi ei leoli yn agos i'r datblygiad. Angen sicrhau mynediad i'w hoffer ond gall y datblygwr wneud cais i wyro'r garthffos. Cynnig amodau yn ymwneud gyda chynllun draenio ar gyfer y safle.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r cynlluniau diwygiedig dyddiedig 27 Chwefror 2017 nawr yn cynnwys cloddiau o amgylch y datblygiad. Mae'n cadw rhai cloddiau ac yn bwriadu adeiladu cloddiau newydd. Rwyf yn fodlon gyda'r ddarpariaeth o gloddiau yn y bwriad. Mae cloddiau yn gynefin o bwysigrwydd lleol ac mae wedi ei restru o fewn Natur Gwynedd fel nodwedd bioamrywiaeth sydd angen ei ddiogelu a'i wella. Argymhellaf amod i sicrhau fod y cloddiau yn cael eu hadeiladu a'i phlannu i safon dda.

Uned Strategol Tai

<u>Gwybodaeth am angen</u>:
3 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg
20 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin

<u>Gwybodaeth am y math o angen</u>:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) (Tai Teg)

| **Dewis** | **2 stafell wely** | **3 stafell wely** | **4 stafell wely** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1af** | 1 | 1 | 0 |
| **2il** | 1 | 0 | 0 |
| **3ydd** | 0 | 0 | 0 |
| **4ydd** | 0 | 0 | 0 |

Nifer o stafell wely (Tim Opsiynau Tai)

| **Nifer stafelloedd gwely** | **Nifer wedi nodi fel dewis** |
| --- | --- |
| 2 | 10 |
| 3 | 7 |
| 4 | 3 |

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn rhannol gyfarch.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn

fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

Dengys gwybodaeth leol bod tai ar gyfartaledd yn Aberdaron yn gwerthu am oddeutu £256,991 (Zoopla).

Byddai angen ystyried rhoi disgownt oleiaf 35% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Tai Teg: Byddai angen ystyried rhoi disgownt ar y tai os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. Efallai ein bod wedi methu'r wybodaeth ond nid oeddem yn gweld swm gwerthu'r tai, felly yn gwneud hi'n anodd rhoi sylwadau os yw'r unedau yn cael eu cynnig fel rhai fforddiadwy ai beidio.

Uned AHNE: Cefnogir y bwriad i godi cloddiau newydd ac ehangu'r ardal blannu coed.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben.

Derbyniwyd 3 gwrthwynebiad i'r cynlluniau gwreiddiol ar gyfer y cais. Roedd y 3 llythyr gwrthwynebiad yma yn gefnogol i'r syniad o ddatblygu tai ar gyfer pobl leol ond yn gwrthwynebu oherwydd fod y ffordd i'r blaen o'r safle yn gul ac angen ei lledu. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn dangos bwriad i ledu'r ffordd fe ail-ymgynghorwyd ar y cais a bu i un o'r gwrthwynebwyr ysgrifennu mewn yn datgan ei bod bellach yn cefnogi'r cais. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan y ddau wrthwynebydd arall.

Yn ychwanegol i'r uchod derbyniwyd hefyd 2 lythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Y byddai'r bwriad yn cadw pobl ifanc leol yn yr ardal.
- Y bwriad yn cyfrannu a chryfhau'r gymuned yn Aberdaron.

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

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Datgan Polisi C1 CDUG mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd ac y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Un o'r achosion hynny y gellir ei ganiatáu yw tai fforddiadwy ar safleoedd addas sy'n union wrth ymyl ffiniau datblygu.

5.2 Gorwedd safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Aberdaron ond yn union gerllaw iddo ac felly rhaid yw ystyried y bwriad o dan Bolisi CH7 sy'n ymwneud gyda thai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig sy'n union ar gyrion pentrefi a chanolfannau lleol. Mae'r polisi yma yn datgan y caniateir cynigion am dai fforddiadwy ar

safleoedd gwledig addas sy'n union ar ffin pentrefi a chanolfannau lleol fel eithriad i bolisïau tai arferol os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf a gynhwysir yn y polisi. Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy hefyd wedi ei fabwysiadu ac mae'n ymhelaethu ar yn ogystal â chefnogi'r polisi hwn ac yn datgan ym mharagraff 2.28 mai mewn achosion eithriadol y bydd y CDU yn galluogi i ganiatâd gael ei roi ar dir addas sydd yn gorwedd un ai oddi mewn neu union gyferbyn ffiniau datblygu mathau penodol o aneddleoedd er mwyn ymateb i'r angen am dai fforddiadwy mewn cymunedau lleol. Datgan paragraff 2.29 o'r Canllaw Cynllunio Atodol y bydd safleoedd a chynigion o'r fath yn cael eu hasesu ar sail angen wedi ei brofi, addasrwydd y safle, gofynion lleol ac fforddiadwyedd. Mae'r polisi a'r Canllaw Cynllunio Atodol yn datgan yn glir mai'r nod yw cyflenwi tai fforddiadwy ar safleoedd sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu safleoedd eraill ddaw ar gael yn annisgwyl o fewn ffiniau datblygu. Fe welir felly mai dim ond ble nad oes safleoedd fel hyn ar gael y caniateir safleoedd eithrio gwledig a hyd yn oed wedyn dim ond ar gyfer nifer bychan fyddai'r safleoedd a gefnogir. Fe ategir hyn gan Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy sy'n datgan ym mharagraff 10.13 y dylai safle eithriad gwledig fod ar raddfa fach.

5.3 Mae'r bwriad ar gyfer darparu 5 o dai ar safle sydd yn union gerllaw ffin ddatblygu pentref Aberdaron. Byddai'r holl o'r tai yma yn rhai 3 ystafell wely ac o fath cyffelyb. Rhaid felly i ddechrau asesu os yw'r angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy wedi ei brofi am y nifer a'r math o dai dan sylw. Mae'n bwysig felly ystyried sylwadau'r Uned Strategol Tai mewn perthynas â'r cais hwn. Nodir bod datganiad tai fforddiadwy wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r cais sy'n nodi'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r datganiad yma hefyd yn cyflwyno llythyrau gan 4 o bobl sydd â diddordeb mewn cael llain ar y safle. Mae'r bobl yma yn bresennol yn rhentu tai yn yr ardal. Pan baratowyd y wybodaeth ar gyfer y datganiad tai fforddiadwy gan yr ymgeisydd roedd y manylion oedd ar gael gan yr Uned Strategol Tai yn dangos fod 3 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg ac yna 8 o ymgeiswyr ar gofrestr aros Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd. Erbyn hyn mae'r nifer o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg yn parhau yn 3 ond mae'r nifer ar Gofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd yn 20. Dengys hyn fod y galw am dai yn yr ardal wedi cynyddu ers i'r Datganiad Tai Fforddiadwy gael ei baratoi. Mae sylwadau'r Uned Strategol Tai yn nodi fod y bwriad yn rhannol gyfarch yr angen. O bosibl fod hyn oherwydd bod rhai wedi gofyn am dai 2 ystafell wely a 4 ystafell wely fel eu dewis cyntaf ac mae'r tai dan sylw oll yn dai 3 ystafell wely. Ystyrir o'r wybodaeth a gyflwynwyd yn y Datganiad Tai Fforddiadwy ac ymateb yr Uned Strategol Tai fod yna angen yn yr ardal am unedau fforddiadwy ac felly ystyrir fod angen yn bodoli am y tai sy'n destun y cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf 1 o Bolisi CH7.

5.4 Mae maen prawf 2 o Bolisi CH7 yn datgan y dylai'r datblygiad ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref neu'r ganolfan leol ac maen prawf 3 na fyddai'r datblygiad yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad nag yn creu patrwm tameidiog. Mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw tai presennol. Gwelir fod yna dai i'r de a'r gogledd o'r safle. Ystyrir y byddai'r safle dan sylw yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffurf adeiledig y rhan yma o bentref Aberdaron ac na fyddai'n ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad. Ystyrir y byddai'r bwriad wedi ei gwblhau yn ymddangos fel rhan o ffurf adeiledig y pentref. Ystyrir felly mewn egwyddor fod y lleoliad yn addas o ran meini prawf 2 a 3 o Bolisi CH7.

5.5 Mae maenprawf 4 o Bolisi CH7 yn gofyn fod meddiannaeth y tai yn cael eu cyfyngu fel tai fforddiadwy. I'r perwyl yma mae'r ymgeisydd yn ymwybodol y byddai gofyn

iddo arwyddo cytundeb 106 tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol pe bai'r cais yn cael ei ganiatau.

5.6 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.7 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:
*"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".*

5.8 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.9 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
*"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."*

5.10 Yn yr achos hwn, mae'r Polisïau CDLl a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol a, gan i'r polisïau hyn fod yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol, fe ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

**Tai Fforddiadwy**

5.11 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy yn rhoddi canllawiau o ran sicrhau bod y tai fforddiadwy o faint priodol ac yn ymateb i fath penodol o angen. Ni ddylai maint anheddau fod yn ormodol mewn perthynas â maint yr eiddo y mae galw amdano i gwrdd â'r angen a dargedir. Mae'r holl o'r tai sy'n destun y cais yn rhai 3 ystafell wely ac mae'r arwynebedd mewnol yn ei gyfanrwydd yn oddeutu 100 medr sgwâr. Byddai'r bwriad hefyd yn cynnwys modurdy / cwt gydag arwynebedd llawr mewnol oddeutu 19 medr sgwâr. Byddai hyn yn cyd-fynd gyda'r gofynion yn y Canllaw Cynllunio Atodol fod tai 3 ystafell wely yn fod o faint hyd at 100 medr sgwâr wedi ei fesur yn fewnol ac y gellir cael modurdy hyd at 20 medr sgwâr. Mae'r modurdy / cwt yn rhai sydd wedi eu cysylltu yn ffisegol i'r tŷ ei hun ac ystyrir os penderfynir caniatáu'r cais y dylid gosod amod i sicrhau fod y modurdy / cwt yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y perwyl hynny yn unig ac nad yw i gael ei drosi i ffurfio ystafelloedd ychwanegol ar gyfer y tŷ. Yn yr un modd gan fod to llechi uwchben y balconi ystyrir y dylid sicrhau nad yw'r balconi yn cael ei newid i ffurfio rhan o'r ystafelloedd mewnol y tŷ. Ystyrir felly fod y tai yn cydymffurfio gyda'r meintiau a geir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

5.12 Derbyniwyd gwybodaeth am bris marchnad agored y tai. Mae’r prisiad yn nodi y byddai pris y tai ar y farchnad agored rhwng £230,000 a £250,000. Cyn derbyn y prisiad yma gofynnwyd i’r balconi sydd wedi ei gynnwys ar y tai gael eu tynnu gan yr ystyriwyd y byddai hyn yn ychwanegu at bris y tai. Mae’r prisiad wedi cadarnhau na fydd cynnwys y balconi yn gwneud unrhyw wahaniaeth i werth terfynol y tai. O dderbyn pris y tai gellir gweld y bydd gofyn fod disgownt yn cael ei gynnwys o fewn cytundeb 106 i sicrhau fod pris y tai yn dod lawr i bris fforddiadwy. Mae’r Uned Strategol Tai yn eu sylwadau diweddaraf wedi argymell disgownt oddeutu 35% o’r pris marchnad agored. Byddai hyn yn dod a phris y tai i lawr i rhwng £149,500 a £165,000. Fodd bynnag, mewn sylwadau cynharach ar y cais argymhellwyd gan yr Uned Strategol Tai osod disgownt o 40%. Byddai disgownt o 40% yn dod a’r pris lawr i rhwng £138,000 a £150,000. O ystyried y prisiau sydd wedi eu derbyn ystyrir yn sgil yr uchod y dylai disgownt o werth pris marchnad agored y tai fod o leiaf yn 40%. Felly os caniateir y cais dylai’r disgownt yn y cytundeb 106 fod yn o leiaf 40% er sicrhau fod y tai yn rhai fforddiadwy.

**Materion ieithyddol a chymunedol**

5.13 Derbyniwyd datganiad ieithyddol a chymunedol fel rhan o’r cais a derbyniwyd sylwadau’r Uned Polisi ar y Cyd ar y bwriad. Mae’r sylwadau yma yn dod i’r casgliad na fyddai’r bwriad ar y cyfan oherwydd ei natur a’i raddfa yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Nodir gan fod y cais yn gwbl gyfan ar gyfer tai fforddiadwy fe ddylai ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai a helpu cadw’r boblogaeeth bresennol yn y gymuned. Deallir fod gostyngiad o 30.7% yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn y boblogaeth iau rhwng 3 ac 15 mlwydd oed yng Nghyfrifiad 2011. Gwelwyd hefyd ostyngiad yn yr holl nifer o blant ifanc rhwng 5 ac 15 mlwydd oed o 154 yn 2001 i 101 yn 2011. Mae hyn yn awgrymu fod nifer o deuluoedd ifanc wedi symud i ffwrdd o’r ardal. Ystyrir y bydd yr unedau sy’n cael eu cynnig yn ddeniadol iawn i drigolion ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol. Byddai’r datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai leol. Mae fforddiadwyedd tai yn ward Aberdaron yn uwch na’r ffigwr sirol sy’n golygu fod tai yn gyffredinol yn llai fforddiadwy yma. Yn 2014 roedd 88.5% o aelwydydd wedi eu prisio allan o’r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59.7% yng Ngwynedd gyfan gyda pris canolrif eiddo yn y ward yn £227,500 o gymharu â £136,375 yng Ngwynedd. Awgryma hyn ei bod yn bwysig fod darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy ar gyer y boblogaeth leol yn cael eu hadeiladu yn yr ardal fel nad yw fforddiadwyedd tai yn gwaethygu. O ystyreid maint a lleoliad y tai a gynigir ni ddisgwylir i’w prisiau godi allan pafael trigolion lleol ac mae’r datblygiad felly’n debygol o gadw’r boblogaeth leol yn y gymuned a all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg. Byddai capasiti Ysgol Crud y Werin yn parhau yn is na’u capasiti yn sgil y datblygiad yma. Datgan yr Uned Polisi ar y Cyd eu bod yn cytuno gyda chasgliadau’r ymgeisydd o ran sut all adeiladu’r tai gael effaith bositif ar drigolion lleol. Awgrymir fod yr ymgeisydd yn trafod gydag Hunaniaith sut ellir codi ymwybyddiaeth am gyfleoedd yn yr ardal leol i ddysgu Cymraeg os nad oes gan yr ymgeisydd becynnau am yr ardal leol i roi i denantiaid newydd. Mae’r bwriad ar gyfer darparu tai annedd fforddiadwy gerllaw ffin ddatblygu ac felly o ystyried y math o gais sydd dan sylw ni ragwelir y byddai’r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a’r gymuned ac y byddai’n dderbyniol o agwedd Polisi A2 CDUG.

**Mwynderau gweledol**

5.14 Byddai’r oll o’r tai o ddyluniad cyffelyb. Byddent yn dai deulawr gyda tho brig llechi a byddai’r waliau allanol yn cael eu gorffen gyda rendr. Bwriedir cael porth i’r blaen

a byddai hwn yn cael ei wynebu gyda charreg. Yn y cefn byddai balconi llawr cyntaf wedi ei leoli o dan do llechi. Byddai rhan y modurdy / cwt o'r tai yn unllawr ond yn cael ei orffen mewn deunyddiau i gydweddu gyda'r tŷ ei hun. Ystyrir fod dyluniad y tai yn dderbyniol ac y byddent o ran eu graddfa, maint a ffurf yn addas ar gyfer y safle. Er y byddai'r clawdd gyda'r ffordd yn cael ei dynnu er mwyn ei lledu fe fwriedir gosod clawdd newydd yn ei le. Bwriedir hefyd gadw'r clawdd ar y ffin ddeheuol a byddai clawdd newydd hefyd yn cael ei godi ar y ffin ddwyreiniol er mwyn gwahanu'r safle oddi wrth weddill y cae. O fewn y safle bydd llecyn o blannu. Ystyrir y byddai'r defnydd o gloddiau a llecyn plannu o fewn y safle yn ychwanegu at gymeriad a naws gwledig y datblygiad. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B22, B25 a B27 CDUG.

5.15 Lleoli'r safle o fewn yr AHNE. Mae hwn yn safle sydd wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffordd sirol ac felly mi fyddai yn weladwy o'r ffordd hynny. Byddai hefyd yn weladwy o olygfeydd pellach. Er y byddent yn weladwy mewn golygfeydd i mewn, allan ac ar draws yr AHNE ystyrir y byddai hyn i raddau yn erbyn neu yng nghanol ffurf adeiledig bresennol y rhan yma o'r pentref. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn ymwthiol yn y tirlun. Mae'r bwriad i gael cloddiau cynhenid o amgylch y ffiniau hefyd yn gymorth o ran cymhathu'r safle i'w gyffiniau a lleihau unrhyw effaith weledol posib. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i'r lleoliad ac na fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B8 CDUG.

5.16 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. O ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.17 Ceir tai annedd gerllaw'r safle. Er bod tai gerllaw mae dyluniad a gosodiad y safle wedi ei wneud mewn modd fel na fydd y bwriad yn amharu ar y tai cyfagos o ran gor-edrych a cholli preifatrwydd. Mae balconi wedi ei leoli ar gefn y tai arfaethedig. Mae'n debygol y byddai elfen o or-edrych o'r balconi yma i dai eraill ar yr ystâd arfaethedig yn benodol ar leiniau 1 - 3. Fodd bynnag byddai unigolion yn prynu'r unedau / lleiniau yma yn ymwybodol ymlaen llaw o ddyluniad y tai. Tra nad yw'r sefyllfa yma yn ddelfrydol ni ystyrir ei fod yn destun gwrthodiad gan mai effaith ar yr ystâd o dai arfaethedig ydyw yn hytrach na'r gymdogaeth bresennol.

5.18 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn golygu gor-ddatblygu'r safle ac mae'r dwysedd sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau yn dderbyniol ar gyfer y safle. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o ran maen prawf 2 o bolisi B23.

5.19 Yn sgil adeiladu 5 tŷ ychwanegol yn sicr byddai cynnydd yn y traffig a fyddai'n defnyddio'r ffordd gerllaw. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r cynnydd yma i'r fath raddau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol o safbwynt y cynnydd mewn traffig a'r sŵn cysylltiedig ag ni ystyrir ei fod yn groes i faen prawf 3 o bolisi B23.

5.20 O ganlyniad yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.21 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd i'r safle. Ers i'r cais gael ei gyflwyno yn wreiddiol mae wedi cael ei ddiwygio er mwyn lledu'r ffordd sirol sydd yn rhedeg gyda blaen y safle. Byddai lledu'r ffordd fel y dangosir ar y cynllun yn sicrhau fod lled y ffordd yn ymdebygu i'r ffordd yn uwch fyny ac yn is lawr. Er lledu'r ffordd bydd gofyn fod y clawdd presennol yn cael ei dynnu ac yna clawdd newydd yn cael ei godi. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r bwriad ond y byddai angen cynnwys amodau ar ganiatad cynllunio o ran y fynedfa a hefyd o ran parcio. Fe ddangosir ar y cynllun safle fod llefydd parcio i o leiaf 2 o geir ar bob llain. Ystyrir fod y nifer yma o lefydd parcio yn addas ar gyfer y safle. Ystyrir felly yn sgil yr uchod fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau CH33 a CH36. Os caniateir y cais byddai angen gosod amodau o ran y ffordd ystâd a llefydd parcio.

**Materion bioamrywiaeth**

5.22 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad ecolegol. Mae'r cais hefyd wedi cael ei ddiwygio ers ei gyflwyno yn wreiddiol er sicrhau fod clawdd yn cael ei gynnwys ger ochr y ffordd yn lle'r clawdd sydd i'w golli wrth ledu'r ffordd. Yn ychwanegol mae clawdd ar yr ochr ddeheuol i'w gadw a bydd clawdd newydd hefyd yn cael ei godi ar y ffin ddwyreiniol. Yn ychwanegol bydd ardal o blannu yn cael ei gynnwys gerllaw ffin ddwyreiniol y safle er mwyn hybu bywyd gwyllt. Yn sgil derbyn y cynlluniau diwygiedig derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Bioamrywiaeth nad oes ganddynt wrthwynebiad mwyach i'r bwriad ond y bydd angen amod os caniateir y cais i sicrhau fod clawdd o fath addas yn cael ei godi. |Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran materion bioamrywiaeth ac o ran polisi B20 CDUG.

**6. Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 yn clymu'r holl o'r tai fel tai fforddiadwy angen cyffredinol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Cytuno deunyddiau waliau allanol.
5. Tynnu hawliau PD
6. Sicrhau na fydd y modurdy/ cwt /balconi ond yn cael eu defnyddio i'r perwyl hynny a ddim yn cael eu newid i ffurfio rhan o ystafelloedd y tŷ.
7. Priffyrdd
8. Cynllun draenio.
9. Cytuno ar union fanylion y cloddiau.

<u>Nodiadau</u>

1. Dwr Cymru.
2. Priffyrdd.