

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

## **Rhif: 6**

**Cais Rhif:** C16/0942/42/AM

**Dyddiad  
Cofrestru:** 27/10/2017

**Math y Cais:** Amlinell

**Cymuned:** Nefyn

**Ward:** Morfa Nefyn

**Bwriad:** Datblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy

**Lleoliad:** Tir ger / Land adj, Maes Twnti, Morfa Nefyn, Pwllheli,  
Gwynedd, LL536EU

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais amlinellol yw hwn am ddatblygiad preswyl o 9 tŷ fforddiadwy. Mae'r cais yn un amlinellol a'r unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle ynghyd â mynediad. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys lleoliad y tŷ o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirweddu. Er hyn, mae cynllun dangosol o osodiad arfaethedig y safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r cynllun dangosol yma yn dangos lleoliad posibl y lleiniau. Er rhoi syniad o faint y tai mae'r datganiad cynllunio, dyluniad a mynediad yn cyfeirio at adeiladau o hyd at 10 medr wrth 10 medr o ran hyd a lled. Byddai uchder tai unllawr yn 2.5 medr i'r bargod a 6 medr i'r crib ac yna tai deulawr gyda bargod tua 4.9 medr a'r grib tua 9 medr.
- 1.2 Ers cyflwyno'r cais yn wreiddiol mae wedi cael ei ddiwygio sawl gwaith. Yn wreiddiol roedd y cais yn fwriad am ddatblygiad preswyl o hyd at 23 o dai a oedd i gynnwys 7 tŷ fforddiadwy. Yna cafodd ei ddiwygio i fod yn ddatblygiad preswyl o hyd at 23 o dai gyda 50% ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae'r cais bellach wedi ei ddiwygio trwy leihau maint y safle gwreiddiol ac i fod yn ddatblygiad o 9 tŷ fforddiadwy. Bydd y cais felly yn cael ei asesu ar sail y bwriad am 9 tŷ fforddiadwy.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cynllunio, Dyluniad a Mynediad, Asesiad Ecologol, a Datganiad Ieithyddol a Chymunedol. Yn ychwanegol cyflwynodd yr ymgeisydd lythyr yn datgan fod 12 person yn cael eu cyflogi wrth adeiladu'r tai a'i fod yn archebu nwyddau trwy gwmnïau Jewson, Huws Gray a Travis Perkins. Fel atodiad i'r llythyr yma cyflwynodd lythyrau gan 6 o weithwyr lleol oedd yn cael eu cyflogi gan yr ymgeisydd ym Maes Twnti ac a oedd yn gefnogol i'r cais.
- 1.4 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ac nid yw llinell goch y cais yn cyffwrdd gyda ffin ddatblygu Morfa Nefyn yn y CDLL. Mae'r tir tua'r gogledd o'r safle wedi dechrau cael ei ddatblygu gyda 6 o dai wedi eu hadeiladu. Mae ffordd ystâd wedi cael ei gosod yn ei lle ac mae hon gyda mynediad i'r ffordd sirol ddosbarth 2. Y bwriad yw defnyddio'r fynedfa yma ar gyfer y safle arfaethedig gan ymestyn y ffordd ystâd bresennol i wasanaethu'r tai arfaethedig. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwy safle'r cais. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir rhai tai annedd yng nghyffiniau'r safle.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad preswyl am 5 annedd neu fwy.

## 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 chymau 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/02/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

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

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig  
 PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr  
 ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd  
 TRA 2 – Safonau parcio  
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant  
 PCYFF 2 – Meini prawf datblygu  
 PCYFF 3 - Dylunio a siapio lle  
 PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu  
 PS 16 – Darpariaeth tai  
 PS 17 – Strategaeth aneddleoedd  
 TAI 4 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol  
 TAI 16 – Safleoedd eithrio  
 PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol  
 AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

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

### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C06D/0025/42/AM - Adeiladu 10 tŷ annedd - Rhan caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 9 Chwefror 2007.

3.2 C06D/0512/42/MG - Manylion adeiladu 4 tŷ annedd deulawr fforddiadwy - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 28 Ionawr 2008.

3.3 C06D/0713/42/LL - Manylion ffordd ystâd - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 24 Ebrill 2007.

3.4 C07D/0106/42/LL - Manylion ffordd ystâd - Rhan Cae 1814 (cae Maen Gwyn) Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 10 Ebrill 2007.

3.5 C07D/0325/42/MG - Adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 10) - Rhan caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 28 Ionawr 2008.

3.6 C07D/0401/42/LL - Adeiladu ffordd ystâd (manylion diwygiedig) - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 9 Hydref 2007.

3.7 C07D/0440/42/MG - Adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 9) - Rhan caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 28 Ionawr 2008.

3.8 C09D/0379/42/AM - Adeiladu 2 dŷ - Pwll Blew Fields, Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 26 Tachwedd 2009.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/02/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

- 3.9 C10D/0340/42/LL - Adeiladu teras o 3 tŷ - Lleiniau 5-7, Caeau Pwll Blew, Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 7 Rhagfyr 2010.
- 3.10 C10D/0431/42/LL - Cynllun diwygiedig i adeiladu tŷ annedd deulawr (llain 10) - Rhan Caeau 1220 a 1413 (Tir Pwll Blew), Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 13 Ebrill 2011.
- 3.11 C11/0170/42/AM - Datblygiad trigiannol o 4 tŷ gyda 2 ohonynt yn dai fforddiadwy - Maes Twnti, Lon Isaf, Morfa Nefyn - Caniatáu 14 Chwefror 2012.
- 3.12 C13/0121/42/LL - Adeiladu dau dŷ ar ffurf efeilldai - 5 a 7 Maes Twnti - Caniatáu 25 Mawrth 2013.
- 3.13 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 - Tai 1, 3, 5, 7, 10 a 12 Maes Twnti, Morfa Nefyn - Caniatáu 16 Chwefror 2017.

#### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi gyda 100% o'r tai yn fforddiadwy.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymhell amodau i gynnwys ar unrhyw ganiatâd.

Dŵr Cymru: Argymhell amod i gyflwyno cynllun draenio ar gyfer y safle. Ni ragwelir problem o ran trin carthffosiaeth o'r safle. Nid oes gwrthwynebiad ar sail cysylltiad dŵr.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad i'r cais ond yn cynnig sylwadau.

Nodwn fod yr adroddiad arolwg rhagarweiniol ar ystlumod a rhywogaethau gwarchodedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Clwydian Ecology 12/02/2017) wedi nodi nad oes ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. Yn ôl y wybodaeth yn yr adroddiad ar ystlumod, rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn achos o risg is i ystlumod, fel y'i diffinnir yn ein dogfen ganllaw 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru o ymdrin ag ystlumod a chynllunio' (2015). Yn yr achos hwn, mae'r adroddiad ar ystlumod yn casglu nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o andwyo neu amharu ar yr ystlumod na'u manau bridio a gorffwys ar y safle hwn, ar yr amod y rhoddir y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar waith. Hefyd, oherwydd bod y datblygiad yn cynrychioli risg is i ystlumod yn yr achos hwn, nid ydym yn ystyried bod y datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynhafiaeth poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei chwmpas naturiol. Felly nid ydym yn gwrthwynebu'r cynnig, yn amodol ar lynu wrth yr holl fesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad ar ystlumod.

Uned Llwybrau: Mae'r datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 12 Cyngor Tref Nefyn. Gan hynny, rhaid diogelu'r Llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

datblygiad. Parthed rhan ddeheuol o'r Llwybr yma mae polisi Cyngor Gwynedd yn awgrymu lled o 3 medr os mae'r Llwybr yn cael ei wasgu rhwng terfynau newydd fel ffens gardd ac felly disgwylir i'r cynllun llawn i gynnwys yr amod yma.

Uned  
Bioamrywiaeth:

Mae'r cynllun diwygiedig dyddiedig 27 Hydref 2017 yn dangos fod y coed a chloddiau presennol i'w cadw ac rwyf yn falch am hyn. Argymhellaf i sicrhau gwarchodaeth o'r cloddiau fod byffer bywyd gwyllt o 2 fedr a dylai hyn sicrhau gwarchodaeth o'r clawdd rhag gwaith datblygu ac i'r dyfodol. Buaswn yn hoffi gweld cynlluniau diwygiedig yn ymgorffori'r byffer bywyd gwyllt. Yn ychwanegol dylai'r tai newydd gynnwys bocsys ystlumod ac adar a dylai'r cynllun plannu gynnwys rhywogaethau coed cynhenid a mathau o goed ffrwythau treftadaeth.

Uned Strategol  
Tai:

**Gwybodaeth am angen:**

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

- 17 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg
- 22 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin

(fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

**Gwybodaeth am y math o angen:**

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

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

Dewis	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely
1af	0	5	0
2il	0	1	0
3ydd	2	3	1
4ydd	0	5	0

Nifer o ystafelloedd gwely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Nifer ystafelloedd gwely	Nifer wedi nodi fel dewis
2	15
3	14
4	5

(Fe all y ffigyrau uchod fod wedi eu dyblygu)

**Addasrwydd y Cynllun:**

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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

Ar gyfartaledd mae eiddo ym Maes Twnti yn gwerthu am oddeutu £270,000. (Zoopla)

Caiff 77.3% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. (Caci paycheck)

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 40% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. *(Darperir y wybodaeth hon heb dderbyn pris marchnad agored am yr eiddo i'w ddatblygu)*

Tai Teg: Heb eu derbyn.

Gwasanaethau Iaith Gymraeg: Heb eu derbyn.

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

Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail y cynlluniau gwreiddiol oedd yn ymwneud gyda safle mwy a nifer mwy o dai. Fodd bynnag yn sgil diwygio'r cynlluniau i'r bwriad sydd dan sylw erbyn hyn sef 9 o dai ar safle llai. Yn sgil y newid i'r cynllun mae'r gwrthwynebydd wedi nodi fod y safle ymhellach i ffwrdd o'u heiddo ac felly na fyddai'r bwriad bellach yn effeithio arnynt o ran colled o olau na phreifatrwydd.

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae mapiau cynigion CDLI ar gyfer pentref Morfa Nefyn yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac ystyrir bod hyn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai. O safbwynt safle yng nghefn gwlad agored dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored. Yn unol gyda NCT 6 un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Nid yw'r cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.
- 5.2 Mae polisi TAI 16 yn ymwneud â chynigion am dai fforddiadwy ar safleoedd eithrio gwledig. Pwrpas polisi TAI 16 yw rhyddhau safleoedd ar gyrion aneddleoedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy lle na fyddai tai yn cael eu caniatáu yn arferol.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 26/02/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

- 5.3 Yn gyntaf mae Polisi TAI 16 yn gofyn fod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy ac na ellir cyfarch yr angen yma o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu. Fel rhan o'r cais cyflwynodd yr ymgeisydd ffigyrau o angen oddi ar restrau aros Tai Teg a'r Gofrestr Tai Cyffredin. Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion o unrhyw ymdrech ychwanegol sydd wedi ei wneud gan yr ymgeisydd i weld os oes angen am dai fforddiadwy ac os oes modd darparu'r tai fforddiadwy yma ar safleoedd neillog sydd wedi eu lleoli o fewn ffin ddatblygu. Diddorol yw nodi o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai wedi cofrestru diddordeb mai'r rhai ar restr Tai Teg ond nid ydynt wedi ei hasesi i fod yn gymwys am dŷ fforddiadwy. Nid oes sicrwydd felly y byddai'r rhai ar restr aros Tai Teg felly yn gymwys am dai fforddiadwy nag ychwaith os ydynt gyda diddordeb pendant yn y cynllun dan sylw. Ni ystyrir felly fod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddangos bod angen lleol am dai fforddiadwy ac na fyddai'n bosibl cyfarch yr angen ar safle marchnad tu mewn i ffin ddatblygu. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi TAI 16 CDLL.
- 5.4 Mae polisi TAI 16 hefyd yn gofyn fod safle eithrio wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a'i fod yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae safle'r cais wedi ei leoli gerllaw safle ystâd o dai sydd yn rhannol wedi ei hadeiladu. Fodd bynnag o edrych ar y map ar gyfer Morfa Nefyn yn Nogfen Mapiau Gwynedd yn gysylltiedig gyda'r CDLL gwelir nad yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu. Gwelir o'r hanes cynllunio fod hanes hir a maith i'r tir gerllaw safle'r cais. Dros y blynyddoedd mae caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer cyfanswm o 16 o dai annedd ar y tir cyfagos. Yn bresennol mae 6 o dai wedi eu hadeiladu ar y tir cyfagos ac mae ffordd ystâd wedi ei gosod. 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. Derbyniodd y ffordd ystâd ganiatâd cais cynllunio llawn ar gyfer ei datblygu. Caniatwyd 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 ni fu i fanylion a gadwyd yn ôl gael eu cyflwyno ac felly bellach mae'r ddau ganiatâd yma wedi rhedeg allan o amser. Caniatwyd cais llawn C10D/0340/42/LL yn Rhagfyr 2010 ar gyfer codi teras o 3 tŷ'r 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. Nid yw'r caniatâd yma wedi ei weithredu hyd yma a bydd yn dod i ben ar 25 Mawrth 2018. Fel y gwelir felly ar hyd y blynyddoedd mae caniatâd wedi ei roddi ar gyfer hyd at 16 o dai annedd ar y tir. Allan o'r rhain mae 6 wedi eu hadeiladu a gellir adeiladu 2 arall o dan ganiatâd cynllunio C13/0121/42/LL petai'n cael ei weithredu cyn 25 Mawrth eleni. Fodd bynnag mae'r caniatadau am weddill y lleiniau wedi rhedeg allan a heb gael eu gweithredu. Yn sgil hyn mae lle ar gael gan yr ymgeisydd i ddatblygu tai tu mewn i'r ffin cyn hyd yn oed ystyried datblygu tir y tu allan i'r ffin. Hyd yn oed pe byddai cyfiawnhad am dai fforddiadwy ar safle eithrio gwledig mae gan y datblygwr dir sydd yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ac nid oes gofyn felly am ddatblygu'r safle sy'n destun y cais cynllunio presennol sydd ddim yn cyffwrdd ffin ddatblygu Morfa Nefyn. Yn ychwanegol deallir gan yr Uned Polisi ar y Cyd fod y banc tir ar gyfer tai sydd wedi eu darparu neu gyda chaniatâd ar gyfer Morfa Nefyn yn fwy na'r cyflenwad dangosol ar gyfer y pentref fel y nodir ym Mholisi TAI 5 sef darpariaeth ddangosol o 15 tŷ. Oherwydd y sefyllfa bresennol ni ystyrir ychwaith y byddai datblygu'r tir sy'n destun y cais presennol yn ddatblygiad rhesymegol i'r anheddle gan fod tir gwag i'w gael rhwng y tai presennol ar ystâd Maes Twnti a safle'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

cais ac felly byddai datblygu'r safle dan sylw yn gwneud datblygiad ynysig gyda thir gwag rhyngddo a'r tai presennol yn Maes Twnti. Hefyd, er yn sylweddoli mai dilyn y patrwm datblygu sydd wedi ei gychwyn ar yr ystâd y byddai gosodiad y safle mae pryder am batrwm llinellol y datblygiad sydd yn rhoi naws drefol iawn i'r bwriad. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisi TAI 16 CDLL.

- 5.5 Gan mai cais amlinellol yw hwn nid oes manylion llawn o faint y tai. Cafwyd mesuriadau dangosol o ran maint y tai a fyddai hyd at 10 medr wrth 10 medr o ran hyd a lled. Byddai uchder tai unllawr yn 2.5 medr i'r bargod a 6 medr i'r crib ac yna tai deulawr gyda bargod tua 4.9 medr a'r grib tua 9 medr. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai gofyn sicrhau fel rhan o'r cais materion a gadwyd yn ôl fod maint y tai yn cyd-fynd gyda'r meintiau geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy. Byddai maint y tai yn dibynnu ar nifer yr ystafelloedd gwely ac os ydynt yn dai unllawr neu ddeulawr.

### **Materion ieithyddol a chymunedol**

- 5.6 Bwriad sydd yma i adeiladu 9 tŷ annedd a chyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn rhan o'r cais. Ymgynghorwyd gyda'r Gwasanaethau Iaith Gymraeg y Cyngor ond ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae'r bwriad ar gyfer darparu 9 o dai fforddiadwy ac mae'n debygol y byddai'r unedau yn ddeniadol i drigolion yn yr ardal. Bydd y datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol a thrwy hynny helpu i gadw'r boblogaeth yn y gymuned. Byddai'r datblygiad felly'n debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned a all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg. Ystyrir fod hwn yn ddatblygiad a fyddai'n dderbyniol o safbwynt Polisi PS 1 CDLL.
- 5.7 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau, megis cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae'r sylwadau dderbyniwyd gan yr Adran Addysg yn nodi fod digon o le yn Nefyn ond fod ysgol Morfa Nefyn yn eithaf llawn. Derbyniwyd y wybodaeth yma yn ôl yn 2016 pan gafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen sicrhau os oes capasiti neu beidio erbyn hyn yn Ysgol Morfa Nefyn ar gyfer gwasanaethu'r datblygiad ac os nad oes capasiti byddai gofyn sicrhau cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol trwy gytundeb 106 er cwrdd gyda gofynion Polisiâu PS 2, ISA 1 o'r CDLL a'r CCA.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.8 Gan fod y cais gerbron yn gais amlinellol, ni ellir gwneud asesiad llawn ar ddyluniad gan fod gosodiad, edrychiad, graddfa a thirweddu yn faterion a gedwir yn ôl. Fodd bynnag mae gosodiad arfaethedig y bwriad ar y cynlluniau yn dangos y bwriedir parhau'r patrwm llinellol o ddatblygiad sydd wedi ei gychwyn yn Maes Twnti gyda thair wedi eu lleoli'r naill ochr i ffordd ystâd ganolog. Mae peth bryder am osodiad llinellol o'r math yma ar yr holl dir gan ei fod yn creu nodwedd drefol mewn ardal sy'n bresennol yn gefn gwlad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'r agweddau dylunio yn destun amod i'w cymeradwyo drwy gais materion a gadwyd yn ôl. Yn yr un modd byddai'r deunyddiau yn fater i'w rheoli drwy amodau. O gytuno dyluniad a deunyddiau addas ystyrir y byddai'n bosibl cael datblygiad a fyddai'n cyd-fynd gyda gofynion Polisi PCYFF 3 CDLL. Byddai hefyd angen sicrhau rhaglen o waith tirlunio addas



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

trwy amod petai'r cais yn cael ei ganiatáu ac er cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

- 5.9 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.10 Mae Polisi PCYFF 2 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Gan mai cais amlinellol sydd dan sylw nid yw gosodiad llawn y tai o ran lleoliad ffenestri ac ati yn ffurfio rhan o'r cais. Fodd bynnag o ystyried lleoliad y safle mewn cymhariaeth a thai presennol ac o ddylunio'r tai yn addas ystyrir fod modd lleoli tai ar y tir mewn modd na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.11 Bwriedir cael mynediad i'r safle trwy ymestyn y ffordd ystâd sydd ar y tir cyfagos. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y cais ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir y byddai'n bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Ystyrir yn dderbyniol o safbwynt Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

#### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.12 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Ecolegol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn fod y bwriad yn cynrychioli risg is i ystlumod ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r bwriad os yw'r gwaith yn cael ei wneud yn unol gyda'r mesurau osgoi niwed a ddisgrifir yn yr adroddiad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen amod i sicrhau fod y gwaith yn cael ei wneud yn unol gyda'r Asesiad Ecolegol. Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn nodi eu bod yn gwerthfawrogi fod y cloddiau presennol i'w cadw ac eisiau sicrhau byffer bywyd gwyllto o 2 fedr rhwng y datblygiad a'r cloddiau. Gellir cynnwys amod i sicrhau hyn petai'r cais yn cael ei ganiatáu. Byddai hefyd angen sicrhau manylion tirlunio trwy amod. Yn sgil hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AMG 5 CDLL.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Nid yw'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Morfa Nefyn ac felly ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig ac mae'r bwriad felly yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad lle nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi yn ddiamheuaeth ac mae tir ar gael gan y datblygwyr i ddatblygu oddi mewn i'r ffin neu'n union gerllaw'r ffin. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16 CDLL a hefyd ganllawiau cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad yn golygu adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad ble nad oes ei angen ar gyfer menter wledig. Mae'r bwriad felly yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017) ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9 Tachwedd 2016) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.
2. Nid yw'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi ei brofi ac na fyddai'n bosibl darparu'r ddarpariaeth tu mewn i ffin ddatblygu. Yn ogystal nid yw safle'r cais wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu ac nid yw'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle ac felly ni ellir ei ystyried fel safle eithrio gwledig. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion Polisi TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017).