

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/1174/42/LL

Dyddiad 15/01/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn

Bwriad: Datblygiad preswyl gan gynnwys 6 annedd, mynedfa a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Eglwys Santes Mair Lôn Yr Eglwys, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6AR

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer datblygiad anheddol yn cynnwys 6 tŷ ar wahân, 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 Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys tri gwahanol fath o dŷ gyda phedwar tŷ yn dri llofft a dau dŷ yn bedwar llofft. Fe fyddai'r holl dai yn ddeulawr hyd at 7.8m o uchder ac fe fyddai ganddynt oll modurdy mewnlol a balconi llawr cyntaf. Fe fyddai gan y tai 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 cryn drafodaethau wedi digwydd wrth ddelio gyda'r cais er mwyn sicrhau fod yr wybodaeth briodol ar gael er galluogi'r Awdurdod Cynllunio i asesu'r holl agweddau perthnasol o'r cais. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth fel rhan o'r cais yn cynnwys :
- Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Cymysgedd Tai
 - Datganiad Iaith Gymraeg
 - Strategaeth Ddraenio
 - Asesiad Ecolegol
- 1.5 Yn ogystal, yn seiliedig ar ofynion Polisi TAI 15 y CDLl mae'r ymgeisydd yn cynnig gwneud cyfraniad ariannol cyfystyr â 0.6 uned fforddiadwy petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi.
- 1.6 Cyflwynwyd apêl mewn perthynas â'r cais hwn oherwydd nad ydyw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi penderfynu'r cais o fewn y cyfnod targed o 8 wythnos. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygiedig) 2015 yn cyflwyno cyfnod o 4 wythnos o "awdurdodaeth ddeuol" rhwng yr ACLL a'r Arolygaeth Cynllunio lle mae apêl wedi'i chyflwyno am ddiffyg penderfyniad. Bydd hyn yn caniatáu'r Awdurdod Cynllunio Lleol barhau i benderfynu cais am ganiatâd cynllunio yn ystod y 4 wythnos gyntaf o dderbyn yr apêl. Derbyniwyd apêl hon ar 12fed Ionawr 2021 ac felly daw'r cyfnod 4 wythnos i ben ar y 9fed Chwefror 2021.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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 (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

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)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.5 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned :

Gwrthwynebu :

- Mae'r datblygiad yn groes i bolisi'r CDLI sy'n annog darparu tai fforddiadwy yn unig mewn "pentrefi arfordirol"
- Nid oes yr un o'r tai am fod yn fforddiadwy
- Mae diffyg amrediad yn y math o dai a gynigir
- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i'r iaith a diwylliant yn y gymuned
- Fe fyddai'r tai yn niweidiol i breifatrwydd y tai presennol sydd ar Lôn Uchaf
- Mae'r fynedfa gerbydol yn rhy gul
- Fe fyddai'r datblygiad yn croesi llwybr cyhoeddus

Uned Trafnidiaeth :

Dim gwrthwynebiad

- Mae'r ymgeisydd wedi arddangos fod modd cael mynediad gydag injan dân mewn achos argyfwng.
- Mae'r bwriad yn debyg o arwain at gynnydd draffig dyddiol, ond ni thybir bydd y cynnydd yn un arwyddocaol
- Ni fydd y stad yn gallu cyrraedd safonau mabwysiadu'r Cyngor a bydd rhaid iddo aros yn breifat
- Mae'r ddarpariaeth ar gyfer parcio a throi o fewn y stad yn dderbyniol

Argymhell amodau safonol parthed darparu'r ffordd stad a pharcio a gofyn am Ddatganiad Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu er mwyn sicrhau diogelwch ger yr ysgol yn ystod y cyfnod datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Dŵr Cymru :	Dim gwrthwynebiad - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig Canllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Llwybrau	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad Gofyn am amod i ymgymryd ag arolwg bywyd gwyllt cyn dechrau datblygu'r safle rhag ofn bydd diddordeb bywyd gwyllt yn datblygu yn y cyfamser.
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.
Gwasanaeth Bwrdeistrefol :	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai :	Heb eu derbyn
Uned Iaith	Heb eu derbyn
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 : <ul style="list-style-type: none"> • Mae gormod o ddatblygiadau tai wedi digwydd yn y pentref yn ddiweddar • Nid yw'r tai yn cwrdd gydag anghenion y gymuned leol • Diffyg elfen fforddiadwy yn y cynnig • Fe fyddai'r datblygiad yn groes i bolisi strategol PS17 y CDLI megis y Strategaeth Aneddleoedd • Mae'r ffordd fynediad yn gwbl anaddas yn enwedig wrth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried agosatrwydd yr ysgol gynradd a'r problemau traffig sydd eisoes yn digwydd ar rai adegau

- Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle
- Mae'r ffordd fynediad yn rhy gul
- Pryderon iechyd a diogelwch wrth ystyried cerbydau mawrion (e.e. lorïau biniau) yn ceisio cael mynediad at y safle yn enwedig gan fod cryn barcio ar y ffordd ar hyd Lôn yr Eglwys.
- Pryder am or-edrych tai presennol sy'n cefnu ar y safle
- Fe fyddai sŵn ac ymyrraeth yn deillio o'r safle a fyddai'n niweidiol i fwynderau trigolion presennol.
- Mae gormod o dai yn rhan o'r cynllun
- Nid oes ystyriaeth ddigonol i gynaliadwyedd y datblygiad.
- Diffyg mesurau lliniaru'r golled o fioamrywiaeth
- Pryder bydd y cynnydd mewn defnydd o'r llwybr at Lôn Uchaf yn achosi ymyrraeth i drigolion cyfagos
- Bydd cysgodi dros eiddo cyfagos yn deillio o'r datblygiad
- Os bydd caniatâd yn cael ei roi mae angen cyflwyno manylion cynllun gwaredu sbwriel a sicrhau nad oes unrhyw losgi gwastraff y digwydd ar y safle.
- Mae angen amodau i reoli'r broses adeiladu
- Fe ddylid sicrhau sgrinio priodol er mwyn amddiffyn mwynderau cymdogion.

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

- Bod y cais yn cyfeirio at yr eglwys anghywir (Santes Fair yw'r eglwys Brotestannaidd sy'n parhau i sefyll ger y safle)
- Pryder am effaith y gwaith adeiladu ar strwythur eiddo gerllaw
- Pryder ynghylch cywirdeb y cynlluniau a gyflwynwyd
- Byddai datblygiad byngalos yn fwy addas ar gyfer y safle

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. 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.2 Yn y CDLI 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 safleoedd ar hap addas o fewn ffin datblygu aneddleoedd yn yr haen hon, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer yr anheddle.
- 5.3 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 2020, cwblhawyd 32 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 2020, yn 8 uned. Mae'r ffigyrau hyn felly yn uwch na'r ffigwr cyflenwad dangosol a nodir yn y CDLI ar gyfer Morfa Nefyn.
- 5.4 Fe nodir fod y ddarpariaeth ym Morfa Nefyn yn 2020 (ar sail y banc tir a'r hyn sydd wedi ei adeiladu) yn 25 uned yn fwy nai gyflenwad dangosol ar gyfer oes y Cynllun. Wrth ystyried yr hyn sydd wedi ei adeiladu yn unig, nodir ei fod 17 uned yn fwy na'r cyflenwad dangosol.
- 5.5 Mae Polisi PS 17 y CDLI, sef y Strategaeth Aneddleoedd, yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored. Dangosodd adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth ar hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored, allan o'r 1,758 o unedau (heb lwfans llithrant 10%) a ragwelir ar safleoedd ar hap fe gwblhawyd 1,152 o unedau (rhwng 2011 a 2019) a gyda 722 uned yn y banc tir (a disgwylir 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.
- 5.6 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 mewnlenni, 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 bod cynnig wedi ei wneud i wneud cyfraniad ariannol tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy'n lleol, fe fyddai'r datblygiad hwn yn cynnwys chwe thŷ marchnad agored sylweddol eu maint a fydd yn ychwanegu at y gorddarpariaeth o dai sydd wedi bod yn yr anheddle ers mabwysiadu'r CDLI. Ni fyddai'r datblygiad yn gwneud dim i gefnogi angen y gymuned am dai trwy ddarparu tai i gwrdd ag anghenion penodol, megis tai fforddiadwy, yn hytrach bwriedir darparu tai marchnad sylweddol a fyddai, o'u gwerthu ar y farchnad agored, yn gallu arwain at newid yng nghymeriad y gymuned. O'r herwydd fe greidir bod y cais yn groes i ofynion polisi TAI 4 y CDLI.

Y gymysgedd dai

- 5.7 Cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai gyda'r cais. Nodir bod yr unedau a'u cynigir yn gymysg o 4 tŷ ar wahân tair ystafell wely a 2 dŷ ar wahân pedair ystafell. Mae'n debygol felly gall y bwriad apelio at deuluoedd gyda phlant. Mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r ymholiad sy'n cyfiawnhau'r ddarpariaeth hon gan gynnwys llythyr gan werthwr tai lleol yn cefnogi'r bwriad a'r math o dai a gynigir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.8 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".
- 5.9 Mae Asesiad Tai Marchnad Lleol Gwynedd (ATMLI) 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%

- 5.10 Noda'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.
- 5.11 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 AMTLI.
- 5.12 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, fodd bynnag gan mai tai marchnad agored byddai'r rhain nid oes sicrwydd mai teuluoedd lleol fydd yn eu meddiannu.

Tai Fforddiadwy

- 5.13 Gan y cynigir dwy neu'n rhagor o unedau fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, nodai Polisi TAI 15 ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy.
- 5.14 Nodai Polisi TAI 15 pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un annedd ar y safle yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Nid oes yr un o'r unedau a'u cynigir fel rhan o'r cais hwn yn rhai fforddiadwy (yn unol â'r diffiniad yn TAN 2) yn hytrach mae'r ymgeisydd wedi cynnig cyfraniad ariannol gyfystyr â 0.6 uned tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy'n lleol.
- 5.15 Nodir fod maint arfaethedig yr unedau yn fwy na'r ffigwr dangosol a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy o ran maint tybiaethol uned fforddiadwy o'r fath. Ar sail yr wybodaeth yn y CCA byddai angen gwneud cyfraniad cyfystyr â 0.6 uned fforddiadwy, a gan ddefnyddio'r fethodoleg o fewn rhan 7.5 o'r CCA Tai Fforddiadwy sy'n cyfrifo'r cyfraniad ariannol, buasai 0.6 o uned fforddiadwy ym Morfa Nefyn yn golygu cyfraniad o £49,999.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.16 Wedi dweud hynny, os yw'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu elfen fforddiadwy o fewn unrhyw gynllun, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i ddangos yn glir, ar bro-fforma asesiad hyfywdra, yr amgylchiadau penodol sy'n cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is na'r disgwyl. Nid oes asesiad o'r fath wedi ei chyflwyno gyda'r cais hwn.
- 5.17 Ar sail yr uchod, nid ydyw'n eglur pam na ellid bod wedi cynnwys o leiaf un tŷ fforddiadwy fel rhan o'r cynllun ac felly ni chredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 15 y CDLI sy'n nodi, pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy'n disgyn o dan un annedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw'n parhau i fod yn flaenoriaeth a dim ond lle nad yw hynny'n bosibl y derbynnir taliad pro-rata.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.18 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 anhedde. 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 cyfraniad fforddiadwy'n helpu tuag at y ddarpariaeth ar gyfer pobl leol.
- 5.19 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 .
- 5.20 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg yn gwneud y pwyntiau isod ynghylch materion ieithyddol :
- Byddai'r datblygiad yn darparu tai marchnad agored teuluol i bobl leol.
 - Byddai'r strategaeth marchnata'n annog meddiannaeth leol.
 - Byddai'r cynnig yn darparu cyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle
 - Fe fyddai darparu tai yn y lleoliad hwn yn rhoi cyfle i bobl leol aros yn yr ardal, o fewn mynediad hawdd at gyfleoedd gwaith, gwasanaethau a chyfleusterau
 - Trwy fabwysiadu enw Cymraeg ac ymgorffori arwyddion Cymraeg, byddai'r cynnig yn cyfrannu tuag at elfennau gweledol y Gymraeg.
 - Byddai'r cynnig yn rhoi cyfle i gyfrannu'n fuddiol tuag at gyflogaeth leol yn ystod y gwaith adeiladu a thrwy gefnogi busnesau lleol.
- 5.21 Disgwylir ymateb yr Uned Iaith i'r ddogfen a gyflwynwyd ac fe adroddir ar y mater ymhellach yn y cyfarfod Pwyllgor.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.22 Yn gyffredinol, mae polisiau 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.23 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 Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.24 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-weledd 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.

5.25 Er gwaetha'r uchod fe gredir bod potensial ar gyfer cryn anhwylustod ac ymyrraeth i drigolion lleol o'r defnydd o'r fynedfa gerbydol arfaethedig i wasanaethu'r datblygiad. Mae'r ffordd fynediad yn ffordd gul iawn, lled un cerbyd, ac, oherwydd ei natur, ni fydd yn cael ei fabwysiadu fel ffordd gyhoeddus gan y Cyngor Sir a bydd yr holl lôn stad yn parhau yn breifat.

5.26 Wrth ystyried math a maint y tai arfaethedig mae posibilrwydd cryf bydd o leiaf dau gerbyd preifat i bob eiddo ac, wrth ychwanegu cerbydau cludo nwyddau a gwasanaethol, mae tebygrwydd o gynnydd sylweddol a chyson yn y defnydd o'r ffordd fynediad a'r gyffordd gyda Lôn yr Eglwys. Mae'r fynedfa gerbydol hefyd gerllaw Ysgol Morfa Nefyn sydd ei hun yn cynhyrchu trafndiaeth sy'n peri anhwylustod presennol i drigolion lleol. Wrth ystyried hyn, ac yng ngolwg materion fel yr angen i gasgliadau sbwriel ddigwydd o geg y ffordd fynediad (gan na fydd yn cael ei mabwysiadu), fe gredir bod cryn debygrwydd bydd ymyrraeth o safbwynt yr effaith ar hwylustod mynediad, problemau parcio a phroblemau llif trafndiaeth yn creu ymyrraeth annerbyniol i drigolion cyfagos. Yn ogystal, fe gredir, er gwaetha'r ymdrechion a ddangosir yn y cynlluniau i ddarparu manau cadw biniau diogel a thaclus, oherwydd natur y fath gyfleuster, mewn man mor gyfyng, mae'n anorfod bydd y trefniadau hynny'n ychwanegu at broblemau ysbwriel a blerwch ger y fynedfa, sydd gerllaw'r fynwent cymunedol ag adeilad hanesyddol a deniadol Eglwys Santes Mair.

Wrth ystyried yr uchod, yng ngolwg y nifer a math o dai a gynhigir a chulni'r ffordd fynediad, fe gredir fod tebygrwydd bydd y datblygiad hwn yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol ac felly nid yw'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PCYFF 2 y CDLL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau ger safleoedd datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.27 Yn sgil trafodaethau gyda'r ymgeisydd a derbyn gwybodaeth bellach, nid oes gan yr Uned Trafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Cadarnhawyd, er bod y dyluniad yn un anarferol, gyda mynedfa lled ffordd sengl a diffyg man troi ffurfiol o fewn y safle, bod yr ymgeisydd wedi arddangos fod modd cael mynediad gydag injan dan mewn achos argyfwng. Cadarnhawyd hefyd bod lleoliad y fynedfa bron gyferbyn a'r ysgol yn dderbyniol o safbwynt diogelwch - mae'r bwriad yn debyg o arwain at gynnydd draffig dyddiol, ond mae hyd at geg y safle yn ffordd sirol ddwy ffordd, a thybir na fyddai'r cynnydd yn un arwyddocaol, a all arwain at dagfeydd ar y ffordd honno.
- 5.28 Mae diffyg tir yn golygu na all yr ymgeisydd gyrraedd safonau mabwysiadu'r Cyngor ac felly os caniateir y bwriad mi fyddai'n aros fel stad breifat. Nid yw hynny'n sefyllfa anghyffredin ond mae'n golygu y byddai casgliadau biniau yn digwydd o'r fynedfa, a chyfrifoldeb cynnal a chadw'r stad yn eistedd gyda'r perchennog/preswylwyr yn hytrach na Chyngor Gwynedd.
- 5.29 Mae'r ddarpariaeth barcio a ddangosir ar gyfer pob plot yn foddhaol a thybir y maent i gyd yn cynnwys arwynebedd digonol i droi ac ymuno a'r ffordd stad mewn ger ymlaen.
- 5.30 Argymhellir cynnwys amodau safonol parthed darparu'r ffordd stad a pharcio yn unol â'r cynlluniau i safon fabwysiedig er lles y trigolion ac, oherwydd y cyfyngiadau mynediad, argymhellir fod yr ymgeisydd hefyd yn cyflwyno 'Datganid Rheolaeth Trafndiaeth Adeiladu' i'w gymeradwyo cyn cychwyn, gyda phwyslais ar gadw'r ffordd o flaen yr ysgol yn glir ac osgoi traffig trwm ar adegau agor a chau'r ysgol.
- 5.31 O ystyried yr uchod fe greidir bod y cynnig yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r ddarpariaeth barcio a diogelwch y rhwydwaith ffyrdd cyhoeddus.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.32 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol gyda'r cais ac fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth. Roedd yr adroddiad yn dangos fod y safle wedi cael ei glirio ac nad oedd lystyfiant arwyddocaol yn tyfu yno, felly nid oedd cynefin ar gyfer bywyd gwyllt ar y pryd. Er hynny, gall lystyfiant ddychwelyd o fewn blwyddyn neu dau, felly gofynnodd yr Uned am amod i gynnal arolwg ecolegol pellach cyn i'r gwaith adeiladau gychwyn.
- 5.33 Fe greidir, o osod yr amod uchod ac o ddilyn y cynllun plannu a gyflwynwyd, byddai'r datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisiâu PCYFF 4 a PS19 y CDLI 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 polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, er gwaetha bod rhai nodweddion cadarnhaol i'r cynllun a gyflwynwyd, ni ellid argymhell caniatáu'r cais oherwydd y methiant i fodloni gofynion polisiâu tai'r CDLI a'r effaith mwynderol ar y trigolion o amgylch.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/02/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 CDLI a'r strategaeth aneddleoedd a'i cynhwysir ym Mholisi PS 17.
2. Nid oes rheswm digonol wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais pam na ellid darparu uned fforddiadwy ar y safle ac felly mae'r cais yn groes i ofynion Polisi TAI 15 y CDLI.
3. Oherwydd culni'r ffordd fynediad at y safle a'r effaith niweidiol ar lif ac hwylustod y drafnidiaeth breifat a gwasanaethol a fydd yn ei defnyddio, mae tebygrwydd bydd y datblygiad yn cael effeithiau niweidiol ar fwynderau trigolion lleol a defnyddwyr Lôn yr Eglwys, gan gynnwys y rheini sy'n mynychu Ysgol Morfa Nefyn, ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau defnyddwyr tir cyfagos i safleoedd datblygu.