

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C25/0311/30/AC

**Dyddiad
Cofrestru: 05/11/25**

Math y Cais: Newid Amod

Cymuned: Aberdaron

Ward: Pen draw Llyn

Bwriad: Cais adran 73 i newid amod 7 ar ganiatâd C24/0011/30/AM i gytuno ar osodiad newydd fel y dangosir ar gynllun rhif 3196:24:8 ynghyd a newid amodau 5 a 10 ar ganiatâd C24/0011/30/AM i gytuno manylion tirlunio ac edrychiad yn unol gyda cynlluniau rhif 3196:24:8 a 3196:24:7.

Lleoliad: Bodernabwy, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod cais amlinellol gyda rhai materion (edrychiad a thirlunio) wedi eu cadw yn ôl eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yma yn y gorffennol ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu fyddai'n darparu tai fforddiadwy.
- 1.2 Yn arferol wedi cymeradwyo cais amlinellol, cyflwynir cais dilynol er mwyn cytuno manylion y materion a gadwyd yn ôl ac yn yr achos yma'r hyn a gadwyd yn ôl oedd edrychiad/materion dylunio a thirlunio. Roedd yr holl faterion perthnasol eraill felly wedi eu cytuno trwy'r cais amlinellol sef manylion y fynedfa, gosodiad a graddfa. Cyflwynwyd y cais presennol gyda chynllun yn dangos gosodiad diwygiedig i'r hyn a ganiatawyd ar y cais amlinellol yn ogystal â manylion dylunio/edrychiad y tai a materion tirlunio. Mae'r cais yma felly ar gyfer diwygio amod 7 o'r caniatâd amlinellol C24/0011/30/AM er mwyn newid gosodiad y safle a newid amodau 5 a 10 er mwyn cytuno manylion tirlunio a dyluniad y tai.
- 1.3 Er eglurder, dyma fanylion y cais fel y cyflwynwyd:
 - Creu mynedfa gerbydol yn yr un lleoliad a'r hyn a gytunwyd yn flaenorol ond gyda newid i osodiad y ffordd fynediad gyda safle parcio ar ran o'r safle ger y fynedfa ond bellach mewn lleoliad gwahanol i'r hyn a gytunwyd sef yn gyfochrog ac eiddo preswyl a adnabyddir fel Môr Edrin.
 - Codi 5 tŷ deulawr ar wahân o fewn lleiniau unigol gyda gerddi sylweddol a mannau parcio cysylltiedig
 - Mi fyddai cyfanswm arwynebedd llawr mewnol y tai dros ddau lawr yn 96m². Yn fewnol mi fyddant oll yn cynnwys gofod byw, cegin/gofod bwyta, ystafell iwtiliti a thoiled ar y llawr daear a 3 ystafell wely, ystafell ymolchi a storfa ar y llawr cyntaf.
 - Edrychiad allanol y tai i gynnwys to llechen, waliau allanol i gynnwys cladin metel a thalcenni mawr o wydr.
- 1.4 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau oddi amgylch yn gymysgedd o wrychoedd naturiol, cloddiau pridd a ffensiau postyn a weiren.
- 1.5 Mae'r safle gyfan du allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Aberdaron ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae rhannau o ffin ddeheuol y safle arfaethedig yn rhannol gyffwrdd a'r ffin datblygu. Mae ffordd brysur y B4413 wedi ei leoli yn gyfochrog gyda blaen y safle gyda llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y tir. Mae'r safle oddi mewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.
- 1.6 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:
 - Adroddiad Cymhwyster Tai Fforddiadwy
 - Manylion deunyddiau
 - Strategaeth Draenio
 - Prisiad o werth y lleiniau/tai
 - Datganiad Dylunio
- 1.7 Yn dilyn pryderon a amlygwyd gan swyddogion, diwygiwyd rhai elfennau o'r hyn a awgrymwyd y dylid ei newid ynglŷn â dyluniad a gorffeniad trwy waredu'r cladin metel a chynnwys gorffeniad rendr i'r waliau allanol ynghyd a lleihau lled yr agoriad gwydr llawr cyntaf ar y talcenni. Awgrymwyd y dylid newid gosodiad y safle yn ôl i'r hyn a gytunwyd ar y cais amlinellol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

oherwydd ymddangosiad llai unffurf ac amlygwyd pryder am y gerddi sylweddol eu maint i bob llain, ac effaith hyn ar fforddiadwyedd y lleiniau. Ni newidiwyd y gosodiad oherwydd yr eglurwyd fod y trefniant yma yn fwy cost effeithiol ar gyfer datblygiad y safle. Nodir yn ogystal fod ymgais wedi ei wneud trwy ofyn am newid i ddyluniad yr adeiladau oherwydd pryder am ymddangosiad a ffurf y datblygiad yn y lleoliad yma, ni dderbyniwyd unrhyw newid pellach yn ychwanegol i'r newid i orffeniadau allanol a maint agoriadau gwydr llawr cyntaf.

2. **Polisiau 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**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirwedd

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddeleoedd

TAI 5: Tai marchnad lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 16: Safleoedd eithrio

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol eithriadol

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymeriad y tirwedd

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais C24/0011/30/AM - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl (edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy – Caniatawyd 01/08/24

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Cyfeirir at y cais yma a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os bydd y ddogfen Asesiad Ecolegol yn cael ei chynnwys yn yr amod mewn perthynas â chynlluniau a dogfennau cymeradwy sydd ar yr hysbysiad o benderfyniad.

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), rhaid i'ch awdurdod, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth.

Dŵr Cymru: Er nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddiwygio amodau 5, 7 a 10 ar ganiatâd Cynllunio C24/0011/30/AM, gofynnir os caniateir y cais fod amod 4 a roddwyd ar C24/0011/30/AM yn cael ei gynnwys yn y caniatâd Cynllunio newydd.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned AHNE: Rhoddir safbwynt ar ddatblygiadau tai fforddiadwy yn yr AHNE ym Mholisi CP6 o'r Cynllun Rheoli sy'n nodi: "Hyrwyddo darpariaeth o dai fforddiadwy lle profir fod gwir angen lleol a sicrhau fod cynlluniau, dyluniadau a deunyddiau yn gweddu i amgylchedd yr AHNE."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'r lleoliad ar gyrion pentref Aberdaron yn un gwledig a'r safle ei hun yn rhan o gae amaethyddol. Yn gyffredinol mae'r tai o amgylch yn o ddyluniad eithaf traddodiadol gyda waliau wedi eu rendro a thoua llechi.

Nid yw'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer cynllun y safle, ac ar gyfer dyluniad ac edrychiad y tai, yn ymddangos i weddu yn dda o ystyried y lleoliad, y safle a'r tai eraill yn y cyffiniau.

Bydd y bwriad o blannu coed yn gymorth i sgrinio'r datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth. Awgrymir amod er mwyn cytuno ar gynllun tirlunio yn ogystal â chynllun goleuo cyn cychwyn y datblygiad.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r cynllun tirlunio yn ymgorffori holl fesurau gwella Bioamrywiaeth yr adroddiad ecolegol – dim gwrthwynebiad.

Mae'r safle dan sylw oddeutu 750m i'r gogledd o'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Mae'r ACA wedi cael ei ddynodi ar gyfer cynefinoedd a rhywogaethau morol. Mae safle'r datblygiad tai ar y tir, ni fydd datblygiad ar gyfer 5 tŷ yn achosi colled o gynefinoedd morol. Ni fydd y datblygiad yn achosi sŵn yn y môr gall aflonyddu ar famaliaid morol ac ni fydd y datblygiad yn achosi newid i'r prosesau arfordirol.

Mae'r tir yn disgyn tuag at gyfeiriad y môr ac mae'r cwrs dŵr agosaf 145m i ffwrdd o'r safle datblygu, felly mae yn annhebyg iawn gall llygredd o'r datblygiad gyrraedd y môr.

Felly mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â ACA Pen Llyn a'r Sarnau a chanfod na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA.

Uned Strategol Tai:

Mae'r wybodaeth isod wedi ei selio ar ganfod pris eiddo fforddiadwy drwy nodi x 3.5 incwm canolrif yr ardal ac ychwanegu blaendal o 10% o werth yr eiddo yn unol â'r Canllaw.

Mae'r pris eiddo yn dilyn 40% o ddisgownt yn £228,000 gydag incwm canolrif aelwyd ar gyfer ward Pendraw Llŷn yn £37,034.

Gyda hyn cyfrifwn : $£37,034 \times 3.5 + £22,800$ (blaendal) = £152,419 sydd yn is na'r pris yn dilyn 40% o ddisgownt ac felly ystyrir hyn yn bris anfforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'n bwysig ystyried bod ymgeiswyr ar restr Tai Teg yn gallu ennill hyd at £60,000 fel incwm aelwyd ac felly maen bosib byddai yn fforddiadwy i rai unigolion ar y rhestr yma. Mae'n bosib hefyd bod rhai cynlluniau cenedlaethol ar gael i gynorthwyo unigolion berchnogi eiddo hefyd.

Uned Draenio Tir: Mae'n ymddangos fod yr holl waith draenio yn cael ei wneud o fewn tir yr ymgeisydd, felly, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau ar gyfer y cais.

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel y nodir uchod, mae cais amlinellol gyda rhai materion (edrychiad a thirlunio) wedi eu cadw yn ôl eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle yma ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu fyddai'n darparu tai fforddiadwy. Mae'r bwriad yma ar gyfer newid gosodiad y safle ynghyd a chytuno manylion dyluniad y tai a'r tirweddu cysylltiol. I'r perwyl hyn, mae'r asesiad isod yn mynd i'r afael a'r materion hynny sy'n berthnasol i'r materion yma sy'n wahanol neu'n ychwanegol i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Er eglurder felly mae'r egwyddor o godi 5 tŷ fforddiadwy ar ffurf llain hunan adeiladu esioes wedi ei dderbyn, ond byddai effaith newid y gosodiad a chytuno ar y manylion dyluniad a thirwedd sydd wedi ei gyflwyno ar fwynderau gweledol a phreswyl yn derbyn asesiad, ynghyd a sicrhau fod yr unedau yn parhau yn fforddiadwy yn nhermau polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae maen prawf 1 polisi PCYFF 3 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os.... "*....Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau*".

5.3 Mi fyddai'r safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE ac o fannau tu hwnt i'r safle oherwydd natur y tir yn dyrchafu o safle'r cais i gyfeiriad y gogledd a'r gogledd ddwyrain yn arbennig. Atgoffir yr aelodau fod yr AHNE yr un mor bwysig o ran gwerth cadwraeth â'r Parciau Cenedlaethol ac wedi eu dynodi o dan yr un ddeddf gyda chyfrifoldeb ar Awdurdodau Lleol perthnasol i gymryd: "*pob cam gweithredu a fydd o gymorth, fel y gwelant hwy, i warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE neu'r rhan ohoni sydd yn eu hardal*". Yn yr ymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned AHNE "*Nid yw'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer cynllun y safle, ac ar gyfer dyluniad ac edrychiad y tai, yn ymddangos i weddu yn dda o ystyried y lleoliad, y safle a'r tai eraill yn y cyffiniau*".

5.4 Mi fyddai codi unrhyw annedd ar y safle agored a dyrchafedig hwn yn amlwg iawn. Mae'r caniatâd amlinellol wedi derbyn awgrymiad maint a ffurf y tai i'w codi ond cyflwynwyd y cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

presennol gyda dyluniad nad oedd yn cyd fynd a'r hyn fyddai'n ddisgwyliedig ar gyfer y safle sensitif hwn. Nid yw dyluniad cyfoes ei olwg yn gwbl annerbyniol cyn belled â'i fod yn gweddu i'w leoliad ac yn cyfleu edrychiadau cyffredinol yr ardal gyfagos. Ni chredir fod yr hyn a gynigir yn nodweddiadol o'r ardal ac y byddai'r adeiladau o ran eu ffurf ac edrychiad yn ymddangos yn anghydnaws ag eiddo eraill o fewn yr ardal gyfagos ar draul cymeriad a golwg yr AHNE. Ni chredir y byddai unrhyw dirwedd arfaethedig yn lliniaru effeithiau o'r fath yn sylweddol. Atgoffir aelodau'r pwyllgor fod pryderon wedi eu hamlygu yn y Pwyllgor Cynllunio yn y gorffennol am ddatblygiadau tai fyddai'n niweidiol i olygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE ac yn effeithio ar statws awyr dywyll yr AHNE o ganlyniad i faint agoriadau ar edrychiadau'r tai.

- 5.5 Er bod rhywfaint o leihad ym maint yr agoriadau gwydr llawr cyntaf o'r cyflwyniad gwreiddiol, mi fyddai'r cynnig yn parhau gyda chyfanswm o ddeg talcen gwydr o'r llawr i'r bondo. Mae Canllaw Arfer Da'r Llywodraeth 'Cynllunio ar gyfer cadwraeth a gwella awyr dywyll yng Nghymru' yn nodi:

"Gall golau sy'n gorlifo trwy ffenestri greu llawer iawn o lygredd golau. Gall gofynion goleuder mewnol fod yn fwy na'r rhan fwyaf o fathau o oleuadau gwledig domestig, a gall yr effaith ar awyr dywyll fod yn sylweddol..... Bydd golau mewnol sy'n gorlifo yn cael effaith debyg i oleuadau allanol, yn enwedig wrth ymyrryd â pharhad y dirwedd dywyll ac amharu arni lle mae cynefin lleol yn dda i ystlumod, mae yna bryderon am effeithiau'r goleuadau mewnol sy'n gorlifo trwy ffenestri mawr neu waliau gwydr. Dylid cael cyn lleied o wydr â phosibl. Lle bo'n bosibl, dylai'r gwydr:– beidio â bod yn fwy na 25% o arwynebedd y llawr;osgoi ardaloedd unigol mawr o wydr fel gwydr o'r llawr i'r bondo...."

- 5.6 Cydnabyddir fod peth newid wedi ei gyflwyno i'r gorffeniadau ond nid i'r dyluniad a'r gosodiad. Er y gofynnwyd am newidiadau i'r dyluniad a'r gosodiad, ni gynigwyd newidiadau pellach o'r newid i orffeniadau allanol. Ni ystyrir felly byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwarchod nac yn gwella'r AHNE a mwynderau gweledol lleol ac felly y byddai'n niweidiol i gymeriad a golygfeydd yr ardal leol. O ganlyniad, mae'n gwrthdaro â pholisïau AMG 1, PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4, ac maen prawf 13 o bolisi PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mabwysiedig Ynys Môn a Gwynedd sydd, gyda'i gilydd, yn ceisio gwarchod yr amgylchedd naturiol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae'n anorfod y byddai effaith cynyddol ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol a thrigolion cyfagos o'r hyn a geir yn bresennol gan fod y safle yn dir amaethyddol agored fel y mae, ond nodir fod caniatâd amlinellol yn bodoli ar y safle ar gyfer codi 5 tŷ fforddiadwy.
- 5.8 Gwelir y byddai'r tŷ ar lain 1 yn gymharol agos i ffin y safle gyda thai cyfagos. Ond fe welir na fyddai edrychiad agosaf y tŷ yn wynebu'r tai presennol yn cynnwys unrhyw ffenestr fydd yn creu pryder o ran goredrych. Gardd breswyl ynghlwm a llain 1 fyddai'n ymylu'n uniongyrchol a'r tai presennol ond credir fod pellteroedd rhesymol rhwng y tai eu hunain fel na fyddai effaith amlwg ar fwynderau preswyl tai cymdogion ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion tai fforddiadwy

- 5.9 Yn yr achos yma rhaid ystyried os yw'r cais fel y gyflwynwyd, yn parhau i baratoi unedau sydd yn wirioneddol fforddiadwy. Cyflwynwyd dogfen a enwir yn "Affordable Housing Eligibility Report" i gefnogi'r cais ac fe wneir asesiad trylwyr o'r cynnig yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.10 Mae gwybodaeth o fewn y ddogfen yma yn cyfeirio tuag at uchafswm maint unedau fforddiadwy gan gyfeirio tuag at Dabl 18 yn y CDLI. Gwelir fod y tabl hwn o dan bolisi TAI 5 sydd yn ymwneud ac unedau Tai Marchnad Lleol yn hytrach na thai fforddiadwy. Credir o ran maint yr unedau fforddiadwy y dylid hynny fod yn unol gyda Pholisi Cynllunio Cymru a nodir y dylid ystyried fod rhaid i'r holl unedau fforddiadwy gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Nodir yn ogystal y dylid rhoi ystyriaeth i ran 3.4 o'r CCA: Tai Fforddiadwy sy'n amlygu ystyriaethau sy'n ymwneud a maint yr uned fforddiadwy.
- 5.11 Ar gyfer achos fel yma felly sy'n ymwneud ac unedau 5 person 3 ystafell wely, mae safonau'r Llywodraeth yn datgan arwynebedd (llawr) mewnlol gros o 93m² ac 88m² i uned 4 person 3 ystafell wely. Maint yr unedau arfaethedig fel y dangosir byddai 96m².
- 5.12 Nodir y byddai gwerth marchnad agored yr unedau yn amrywio o £375,000 (plotiau 2,3 a 4) i £385,000) plotiau 1 a 5 yn ôl y prisiad llyfr coch dyddiedig 13.08.2025, a bod yr adroddiad yn defnyddio ffigwr o £380,000. Gwelir gyda'r cais amlinellol y cafwyd prisiad bryd hynny gan Gwmni Tai ac Eiddo LWH o £242,426 ar sail gwerth o £2,579 m² (fyddai'n golygu uned o faint 94m²), dyddiad y prisiad yma oedd 20 Mai 2024, ac felly mae'r prisiad diweddaraf yma yn sylweddol fwy. Mae sylwadau Uned Strategol Tai wedi ei selio ar y ffigwr canolog o £380,000 a gyfeirir ato yn yr adroddiad ac wrth ystyried y byddai pris eiddo gyda 40% o ddisgownt yn £228,000 ag incwm canolrif aelwyd ar gyfer ward Pendraw Llŷn yn £37,034, cyfrifir £37,034 x 3.5 + £22,800 (blaendal) = £152,419 sydd yn is na'r pris yn dilyn 40% o ddisgownt ac felly ystyrir hyn yn bris anfforddiadwy.
- 5.13 Nodir fod sylwadau Uned Strategol Tai yn cadarnhau bod ymgeiswyr ar restr Tai Teg yn gallu ennill hyd at £60,000 fel incwm aelwyd ac felly maen bosib y byddai yn fforddiadwy i rai unigolion ar y rhestr yma. Mae'n bosib hefyd bod rhai cynlluniau cenedlaethol ar gael i gynorthwyo unigolion berchnogi eiddo hefyd. Er bod hyn yn ystyriaeth, dim ond mewn amgylchiadau eithafol y byddai hyn yn berthnasol, ac mae'n ofynnol sicrhau fod yr unedau yn fforddiadwy am byth; ac felly mae perygl y byddai caniatáu'r cais fel y gyflwynwyd yn golygu fod y pris fforddiadwy yn mynd y tu hwnt i'r hyn sydd o fewn gafael y boblogaeth leol sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy. Nodir fod maint arwynebedd llawr y tai yn fwy na'r hyn a ddisgwyllir ar gyfer unedau fforddiadwy o'r math yma a bod maint y lleiniau hefyd yn fwy na'r hyn a ganiateir drwy'r caniatâd cynllunio amlinellol a bod yr elfennau yma yn gallu effeithio gwerth y tai.
- 5.14 Mae rhan 5 o'r adroddiad yn cyfeirio tuag at ofynion Tai Teg gan ddatgan fod yr holl berchnogion arfaethedig yn bodloni gofynion Tai Teg ar gyfer cymhwyso am gartref fforddiadwy. Cyfeirir hefyd yn y rhan yma o'r adroddiad at dabl 22 yn y CDLI a'r cysylltiad lleol sydd hefyd yn bodloni meini prawf Tai Teg. Tra bod yr un maen prawf gan Dai Teg yn cyfeirio tuag at gysylltiad blwyddyn gyda'r ardal mae ail faen prawf yn cyfeirio tuag at yr angen am gysylltiad lleol gyda hysbysiad y bwriad fyddai'n unol gyda gofynion perthnasol o fewn y CCA a chysylltiad 5 mlynedd gydag Aberdaron neu ei gefnwlad gysylltiedig. Nid yw'n glir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod hyn wedi ei gadarnhau yn llwyr yn yr achos yma ac felly ni ellir datgan fod darpar ddeiliaid y tai fforddiadwy yn gymwys yn unol â gofynion meini prawf yn ymwneud a phrofi angen lleol.
- 5.15 Cydnabyddir fod caniatâd amlinellol eisoes wedi ei roi i ddatblygu 5 llain ar y safle yma ar gyfer codi tai fforddiadwy. Mae hefyd yn gwbl wybyddus fod angen dybryd am dai fforddiadwy o fewn y sir, ond yn yr achos yma, ni ystyrir fod fforddiadwyedd yr unedau unigol am byth wedi ei sicrhau. Er bod gwybodaeth wedi ei gyflwyno, nid yw'r wybodaeth yma yn cadarnhau fod yr unedau o fewn gafael y rhai hynny sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy, nac ychwaith y byddai'r unedau yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fforddiadwy am byth. Nid yw'r ffaith fod cais amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu yn golygu fod cais dilynol yn dderbyniol o'r herwydd gan na chredir fod fforddiadwyedd y cynnig fel y gyflwynwyd wedi ei brofi. Ni ystyrir felly fod y cais fel y gyflwynwyd yn dderbyniol a'i fod o ganlyniad yn methu bodloni gofynion perthnasol polisi TAI 15 ynghyd a chyngor perthnasol a roddir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg

- 5.16 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg efo datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Ceir diffiniad o ddatblygiad mawr dai o fewn Diagram 7 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' sef 5 neu fwy o unedau mewn Pentref Gwledig / Arfordirol megis Aberdaron.
- 5.17 Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio gyda'r cais blaenorol. Mae'r cais presennol yn ymwneud a'r un nifer o dai a'r cais amlinellol ac er bod pryderon wedi eu hamlygu am elfennau o'r cais, nid yw yn nhermau ystyriaethau ieithyddol perthnasol yn newid o'r sefyllfa flaenorol. Fel yn achos y cais amlinellol, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos byddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith a gan fod y bwriad yma ar gyfer 5 tŷ fforddiadwy, ble byddai'r feddiannaeth yn cael ei gyfyngu i bobol leol yn unig, ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i bolisi PS 1.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.18 Cadarnhaodd yr Uned Drafnidiaeth nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r mynediad yn parhau yn yr un lleoliad a'r hyn a gymeradwy-wŷd ar y cais amlinellol er bod peth newid ynglŷn â gosodiad y ffordd stad a threfn y mannau parcio. Mae'r llecynnau parcio a gynigir ar ran o'r safle yn cael ei symud o un ochr y tir o'r hyn a ddangoswyd yn flaenorol i ran arall tra bod lleiniau unigol yn cael eu darparu o fewn y 5 llain ynghlwm a'r tai unigol. Credir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran gofynion parcio cyfredol ac felly yn unol â pholisi TRA 2. Mae'r fynedfa arfaethedig yn ymddangos yn lled safonol ar gyfer gwasanaethu safle o'r math ac wedi ei leoli ar ran o'r ffordd, er yn ffordd brysur, sydd yn gymharol syth gyda gweledd cymharol glir i'r ddau gyfeiriad, credir y byddai'r fynedfa hefyd yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol â gofynion perthnasol polisi TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y cynllun tirlunio yn ymgorffori holl fesurau gwella Bioamrywiaeth yr adroddiad ecolegol ac felly nid oes gwrthwynebiad. Mae CNC yn eu sylwadau yn nodi y dylai Cyngor Gwynedd *"fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, wneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw o ystyried ei amcanion cadwraeth...."*
- 5.20 Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau ac ni fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisiau PS 19 ac AMG 5.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cyfraniad Addysgol

- 5.21 Mae'r bwriad ar gyfer codi 5 tŷ 3 ystafell wely, o'r wybodaeth yn y CCA 'Ymrwymiad Cynllunio' nodir mai 2 ddisgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn: $5 \times 0.4 = 2$ disgybl
- 5.22 Gan fod capasiti presennol o fewn yr ysgol gynradd leol, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

6. Casgliadau:

- 6.1 Fel sydd wedi ei nodi uchod, derbynnir fod cymeradwyaeth ar gyfer datblygiad tai fforddiadwy eisoes wedi ei roi ar y tir yma. Ond am y rhesymau fel y eglurwyd uchod, ni ellir ystyried y cais presennol fel y gyflwynwyd yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel y nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

- Ni chredir fod fforddiadwyedd y tai a'r lleiniau unigol sylweddol eu maint wedi eu profi yn ddiamheuol. Ni ystyrir felly fod y cais fel y gyflwynwyd yn dderbyniol a'i fod o ganlyniad yn methu bodloni gofynion perthnasol polisi TAI 15 ynghyd a chynghor perthnasol a roddir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy a Chanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy sy'n sicrhau fod tai sydd wedi eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu yn fforddiadwy am byth.
- Ni ystyrir fod y bwriad, yn nhermau dyluniad a ffurf a'r gosodiad unffurf yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac ychwaith yn integreiddio'n llawn oddi mewn cyd-destun yr ardal gyfagos na'i leoliad amlwg o fewn AHNE Llŷn. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisïau AMG 1, PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4, maen prawf 3viii polisi TAI 15 ac maen prawf 13 o bolisi PS5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.