

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C25/0824/37/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 03/12/2025

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Trefor a Llanaelhaearn

Ward: Yr Eifl

Bwriad: Cais llawn i adeiladu 15 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd stad, tirlunio a chreu ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy

Lleoliad: Tir Cyfagos Llys yr Eifl, Trefor, LL54 5BJ

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** Caniatáu yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb o dan Adran 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer cyfraniad llecynnau agored.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais llawn ar gyfer codi 15 tŷ fforddiadwy ar safle eithrio ym mhentref Trefor gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd ystâd, tirlunio a chreu ardal ddraenio dŵr wyneb cynaliadwy.
- 1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn â'r cais fel y cyflwynwyd:
 - Creu mynedfa gerbydol gyda ffordd fynediad yn ymestyn i mewn i'r safle gyda safleoedd parcio i flaen a chefn y tai. Yn ogystal, llwybr troed gyda agoriad cysylltiol uniongyrchol i gerddwyr o'r ystâd i'r palmant presennol ar hyd y ffordd gyhoeddus gyfochrog.
 - Codi 15 tŷ fyddai'n gymysgedd o dai deulawr pâr, tai unllawr ac un tŷ deulawr ar ben ei hun gyda gerddi a/neu safleoedd parcio i'r blaen a gerddi cefn gyda rhai gerddi ochr.
 - Creu ardal amwynder gwyrdd canolog fyddai hefyd yn cynnwys ardal ddraenio gynaliadwy.
- 1.3 O ran manylion y tai, sydd i gyd yn dai fforddiadwy, nodir y canlynol:
 - 4 byngalo 2 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 58m²
 - 4 tŷ deulawr 2 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 83m²
 - 5 tŷ deulawr 3 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 93m²
 - 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 114m²
 - 1 tŷ 6 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 208m²
 - Maent i'w gorffen yn allanol gyda chymysgedd o rendr, cladin carreg a sment ar y waliau a tho o lechen naturiol.
- 1.4 Yn ôl gwybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais, mae'r cynllun yn bwriadu darparu daliadaeth niwtral sy'n golygu y byddai'r ymgeisydd yn darparu 100% o unedau fforddiadwy ond gyda'r ddaliadaeth heb ei nodi yn benodol. Bwriad Grŵp Cynefin fel perchennog fyddai darparu cymysgedd o dai cwbl fforddiadwy fyddai'n gymysgedd o ddeiliadaeth megis tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd, rhan berchnogaeth ayyb yn unol â'r galw fel caiff ei amlygu byddai wedyn yn caniatáu hyblygrwydd yn ôl amgylchiadau'r anghenion os byddai hynny yn newid megis deiliad yn symud o dŷ rhent i dŷ rhan berchnogaeth er enghraifft. Honnir y byddai hyn yn rhesymol ac addas trwy sicrhau fod gan Grŵp Cynefin hyblygrwydd ar gyfer yr union gymysgedd o ddaliadaeth o fewn y cynllun wrth allu ymateb i anghenion penodol y gymuned fel y byddai'n newid er mwyn sicrhau fforddiadwyedd hir dymor y tai.
- 1.5 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau oddi amgylch yn bennaf yn wrychoedd naturiol. Mae tai preswyl o fewn ystâd fechan cymharol newydd gyfochrog a'r safle i gyfeiriad y gorllewin gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg gyda ffin ogleddol y safle a thai preswyl wedi eu gwasgaru ochr arall i'r ffordd i gyfeiriad y gogledd a'r gogledd orllewin. Mae edrychiadau tai'r ardal yn gymysgedd o ran dyluniad, ffurf a gorffeniadau amrywiol.
- 1.6 Mae'r safle cyfan du allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Trefor ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae rhan o ffin orllewinol y safle arfaethedig yn cyffwrdd a'r ffin datblygu bresennol fel y amlygir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol. Fel sydd wedi ei nodi eisoes, mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 wedi ei leoli cyfochrog â ffin ogleddol a'r hyn fyddai blaen y safle gyda mynediad amaethyddol presennol i mewn i'r caeau. Mae'r safle yn gyfan gwbl oddi mewn i ddynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli.
- 1.7 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
 - Asesiad Effaith Ieithyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Strategaeth Draenio
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu
- Arolwg Anghenion Tai
- Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy
- Gwerthusiad Gweledol y Tirlun
- Adroddiad Goleuo
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Coed
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- Cynllun Rheoli Tirlun ac Ecoleg
- Asesiad Effaith Treftadaeth
- Gwerthusiad Archeolegol
- Dyluniad Prosiect ar gyfer Gwerthusiad Archeolegol

1.8 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwyr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar yr adeg.

2. **Polisïau Perthnasol:**

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

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a 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 siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirwedd

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddeleoedd

TAI 4: Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
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
AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Tai fforddiadwy
CCA: Cymeriad y dirwedd
CCA: Ymrwymïadau 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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud a'r tir penodol yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mae Cyngor Cymuned Trefor a Llanaelhaearn yn dymuno datgan yn unfrydol nad oes ganddo wrthwynebiad i'r cais hwn per se, ond fod hynny yn amodol. Dyma'r ddau amod ynghyd ag awgrym cryf ar y diwedd ar sut i fwrw ymlaen â'r cynllun.

1. Rydym yn deall fod Comisiynydd y Gymraeg wedi derbyn barn gyfreithiol sy'n datgan yn ddiamwys na fyddai'n anghyfreithlon gwneud 'medru'r Gymraeg' yn amod gosod tai cymdeithasol. Deallwn yn ogystal fod y Comisiynydd wedi gofyn i Gyngor Gwynedd, ynghyd â'r Cymdeithasau Tai sy'n weithredol o fewn y sir, ystyried y mater hollbwysig hwn o ddifri a dod i benderfyniad arno. Rydym ninnau fel Cyngor Cymuned wedi anfon llythyr at Brif Weithredwr Cyngor Gwynedd, Dafydd Gibbard, ynghyd â chopi at Arweinydd y Cyngor, y Cyngorydd Nia Wyn Jeffreys, yn holi beth, erbyn hyn, yw'r sefyllfa. A fu trafod?

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2. Yn ogystal, dymunwn anfon cais taer atoch, mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig hwn, eich bod yn gweithredu Polisi Gosodiadau Lleol yn hytrach na'r Polisi Gosod Tai Cyffredin. Caniatewch i mi eich atgoffa o'r adrannau mwyaf perthnasol o'r ddogfen Polisi Gosod Tai Cyffredin Gwynedd 2019' (tudalen 28)

Polisiau gosod lleol

'4.28 : Mae Adran 167 (2E) o Ddeddf 1996 yn galluogi awdurdodau tai i ddyrannu llety penodol i bobl o ddisgrifiad penodol, pe baent yn disgyn o fewn i gategoriâu blaenoriaeth resymol ai peidio. Mae polisi o'r fath yn cael ei adnabod fel 'polisi gosodiadau lleol'.

4.29 : Mae Polisiau Gosod Lleol yn gweithio drwy gynnwys meini prawf ychwanegol at y rhai hynny yn y prif bolisi gosod fydd yn cael eu hystyried wrth osod eiddo mewn stad neu gymuned arbennig. Defnyddir Polisiau Gosod Lleol i gyflawni amrywiaeth eang o amcanion rheoli tai ac amcanion polisiau tai eraill, ac y maent yn cael eu datblygu fel arfer lle bo dymuniad i newid cydbwysedd cymuned neu i sicrhau cymuned gytbwys yn y cyfnod pan fo datblygiad newydd yn cael ei osod.

4.30 : Bydd pob un o'r partneriaid cymdeithasau tai yn gallu cyflwyno Polisiau Gosod Lleol mewn ardaloedd o'u stoc ac fe gymeradwyir y polisiau hynny gan Fwrdd y Gymdeithas Dai perthnasol.

4.31 : Bydd pob Polisi Gosod Lleol a gyflwynir yn cael ei gyhoeddi. Bydd yn cael ei fonitro ar gyfer effeithiolrwydd ac yn cael ei adolygu'n rheolaidd fel y gall gael ei ddiwygio neu ei ddiddymu pan nad yn berthnasol neu nad oes ei angen.'

I gloi. Mae'n deg dweud fod Cyngor Gwynedd yn falch o gael cyhoeddi'n aml, os nad ymffrostio ar brydiau, ei fod yn Gyngor blaengar sy'n arwain gweddill Cymru ar fater yr iaith Gymraeg. Mae'n ddyletswydd arnom gydnabod fod llawer o wir yn hynny a diolch am yr ymdrechion. Dyma, felly, yn yr achos arbennig hwn, gyfle euraidd i fod yn wirioneddol flaengar ac arloesol trwy fod yr awdurdod cynllunio cyntaf yng Nghymru i fentro gosod amod iaith ar stad newydd o dai cymdeithasol, a hynny yng nghalon y fro Gymraeg. Byddai'n glod ac yn gysail i'r Cyngor ei hun ac yn arweiniad goleuedig a hir ddisgwylidig i weddill Cymru. Bellach, gyfeillion, mae'r hawl cyfreithlon gennych, a hwnnw wedi ei gadarnhau gan arbenigwr. Gall hyn roi cychwyn pendant a chadarn i warchod enaid ein cenedl a'r ychydig fröydd bregus sydd weddill. Taer erfyniwn am eich parodrwydd i wneud hynny a dangos i'n pobl fod cenhadaeth Cyngor Gwynedd dros ein hiaith yn ddilys, diffuant a digyfaddawd.

A'r ffordd ymlaen? Teimlwn, dan yr amgylchiadau, mai'r cam addas i'w gymryd, ar hyn o bryd, ydi gohirio penderfyniad ar yr achos hwn hyd nes y ceir canlyniad pendant i'r drafodaeth ynglŷn â'r hyn a gyflwynwyd gan y Comisiynydd Iaith i Gyngor Gwynedd a'r Cymdeithasau Tai. Mae'n gyfle rhy bwysig i'w golli ac mae'n hwyr bryd i ni gamu ymlaen yn llawn hyder. Mae'n gyfle i wneud 'cadernid Gwynedd' yn gadernid gwirioneddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae Cyngor Cymuned Trefor a Llanaelhaearn yn unfryd unfarn na fydd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cais os y rhoi'r sylw a'r gefnogaeth briodol i'r amodau a nodir.

Uned Drafnidiaeth:

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd

Mae'r ffordd sydd yn cysylltu â'r datblygiad arfaethedig yn gysylltiad da i'r A499. Cyfyngiad cyflymder y lôn yw 20mya ac nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau dros y pum mlynedd diwethaf. Rydym yn croesawu'r cynlluniau gan yr ymgeisydd i ymestyn y cyfyngiad cyflymder 20mya yn bellach i'r dwyrain, gosod marciau ffordd mynediad a thwmpathau cyflymder. Cyflwynwyd dadansoddiad TRICS gan yr ymgeisydd sydd yn cadarnhau byddai llif traffig yn isel ac ni fydd yn debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith ffordd.

Mynediad i'r safle

Mae'r llain welededd yn cyfarch gofynion TAN 18 i bob cyfeiriad. Mae llystyfiant i'w weld ar y cynlluniau a all rhwystro gwelededd angenrheidiol, felly bydd angen sicrhau bod y mynediad yn cael ei adeiladu mewn ffordd sy'n cadw'r llain welededd yn glir o unrhyw rwystr, gan gynnwys llystyfiant.

Parcio

Mae'r nifer o lecynnau parcio i bob uned yn unol â Chanllawiau Parcio Cymru 2014.

Cysylltiadau Cerdded â Chanol y Pentref

Mae'r cynlluniau yn cynnwys darparu llwybr cerdded 2m o led oddi fewn y datblygiad, cyflwyno man croesi heb reolaeth ynghyd â llwybr 2m o led i gyfeiriad y gorllewin i gysylltu â'r rhwydwaith cerdded presennol.

Trafnidiaeth Gyhoeddus

Mae safle bws wedi'i lleoli'n agos iawn i'r datblygiad sydd yn cynnig gwasanaeth rheolaidd i wahanol ardaloedd arwyddocaol.

Casgliad

O ganlyniad, credwn na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd. Yn ychwanegol, fel rhan o'r cytundeb newidiadau i'r lôn bydd angen cytuno gyda'r Awdurdod Prifffyrdd rhai agweddau o'r datblygiad. Hynny yw, yr union leoliad ar gyfer y groesfan arfaethedig ynghyd â sicrhau fod y ddarpariaeth golau stryd ar y briffordd yn cyd-fynd a chanllawiau cyfyngiadau cyflymder cenedlaethol. Felly, hoffwn gadarnhau nad oes gan yr uned drafnidiaeth unrhyw reswm i wrthod y cais cynllunio. Gofynnaf i unrhyw ganiatâd a roddir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd gan nad oes digon o wybodaeth wedi cael ei darparu i ategu'r cynnig. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, dylech geisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch y dirwedd. Os na ddarperir yr wybodaeth hon, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Rydym hefyd yn cynghori, yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylid cynnwys amod sy'n nodi'r cynlluniau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad o benderfyniad. Heb gynnwys y ddogfen hon, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Sylw

Mewn ymateb i'r pryderon a amlygwyd, mae'r ymgeisydd wedi comisiynu cwmni arbenigol i lunio Arfarniad Tirwedd a Gweledol diwygiedig fyddai'n ymateb i'r materion penodol a godwyd yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Ni dderbyniwyd y ddogfen ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond credir y bydd modd adrodd arno ac unrhyw ymateb pellach a dderbynnir gan Gyfoeth Naturiol Cymru gerbron y pwyllgor.

Dŵr Cymru:

Dŵr Budr – mae safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ardal system garthffosiaeth gyhoeddus sydd yn llifo i waith trin gogledd Trefor. Ystyriwyd effaith y llif ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig gan ddod i'r casgliad ei bod yn bosibl i'w dderbyn o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus.

Cyflenwad Dŵr – mae capasiti digonol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad.

Yn ychwanegol, mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle ond o ystyried y cynlluniau mae'n ymddangos y byddai'r datblygiad wedi ei leoli y tu allan i barth gwarchod y bibell hon ac felly mae'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Rhoddir cyngor safonol parthed materion eraill gan gynnwys materion draenio a systemau suds.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Cyngor safonol parthed materion yn ymwneud a Sŵn Adeiladu, Sŵn Mewnol a Phympiau Gwres Ffynhonnell Aer.

Uned Draenio Tir:

Mae cais SAB wedi'i gyflwyno ar gyfer y datblygiad hwn; fodd bynnag, mae wedi'i ohirio ar hyn o bryd gan nad yw Safon 1 (cyrchfan dŵr wyneb) wedi'i datrys yn foddhaol. Felly, rydym yn cyhoeddi gwrthwynebiad dros dro i'r cais cynllunio nes bod y pryderon a godwyd ynghylch cydymffurfio â Safon 1 wedi'u datrys.

Sylwadau pellach

Rydym bellach wedi symud ymlaen gyda'r cais SuDS. Mae'r ymgeisydd bellach wedi derbyn cymeradwyaeth gan yr Awdurdod Prifffyrdd i redeg system dŵr wyneb ar hyd y Briffordd, i mewn i'r cwrs dŵr wedi'i gwlfertio. O'r herwydd, rydym yn fodlon bod safon 1 wedi'i chyflawni. Mae pwyntiau bach yn dal i fod heb eu datrys ar y cais SuDS, fodd bynnag, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r adroddiadau coed ac ecolegol wedi eu cynhyrchu i safon dda.

Mae'r ddau adroddiad yn adnabod nodweddion cynefinoedd pwysig ar hyd y ffin orllewinol gan gynnwys coed, gwrych a chloddiau.

Mae gosodiad y safle arfaethedig yn bygwth y cynefinoedd hyn.

Mae angen cynnwys ardal byffer 5m ar hyd y ffin.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae gwelliannau bwriadedig yn cynnwys plannu coed a gwrychoedd, ardal ymlusgiaid, blychau adar a gwenyn. Mae'r rhain yn fesurau priodol, er hynny dylid diwygio rhai mathau o goed i'w plannu i gynnwys rhywogaethau mwy cynhenid.

Ail ymgynghori

Derbyniwyd cynllun safle diwygiedig mewn ymateb i'r sylw uchod. Mewn ymateb, cadarnhaodd y swyddog Bioamrywiaeth fod hyn yn newid positif ond fod pryderon yn parhau am effaith tŷ rhif 5 y safle ar goed i'w cadw.

Uned Iaith:

Dyma asesiad ieithyddol cynhwysfawr, sydd yn dadansoddi hanes datblygiadau ardaloedd cyfagos, yn ogystal â dadansoddiad ieithyddol o'r ardal.

Mae'r awduron hefyd wedi amlinellu'r galw yn lleol, gan gynnwys ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg ar gyfer ardal y cais a chymunedau cyfagos.

Gan mai datblygiad ar gyfer cartrefi fforddiadwy sydd yma, maent yn debygol o apelio i siaradwyr Cymraeg yr ardal.

Rydym yn pwyso a mesur casgliadau yn erbyn y termau 'negyddol', 'niwtral' a 'positif'. Ni ddylid cyflwyno casgliadau fel 'lled gadarnhaol', neu 'sylweddol' neu 'gweddol gadarnhaol' neu debyg.

Gwasanaeth Tân:

Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

Scottish Power:

Heb eu derbyn

Gwasanaeth Archeolegol:

Mae'r gwerthusiad a wnaed yn Nhachwedd 2025 yn datgelu mai tystiolaeth gyfyngedig o nodweddion, gweddillion neu ddyddodion archeolegol sydd wedi goroesi. Ar wahân i ffin cae ôl canoloesol a nifer fechan o ddarganfyddiadau o'r un cyfnod, ni ganfyddwyd olion arwyddocaol. Mae potensial archeolegol cyflawn y safle felly yn cael ei ystyried yn isel ac y byddai lliniaru pellach yn annhebygol o ddatgelu gwybodaeth ychwanegol.

Uned AHNE:

Heb eu derbyn

Awdurdod Iechyd:

Heb eu derbyn

Adran Addysg:

O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn yr ysgolion lleol ar hyn o bryd.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-
6 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol;
48 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.

Gwybodaeth am y math o angen:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno: (Tai Teg)

Nifer stafell gwely Angen fel % rhent prynu

1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	50%
3 gwely / bed	50%
4+ gwely / bed	0%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely Angen fel %

1 gwely / bed	39%
2 gwely / bed	38%
3 gwely / bed	13%
4 gwely / bed	8%
5 gwely / bed	1%

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal. Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC. Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal leol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Risg llifogydd/draenio cynaliadwy
- Diogelwch traffig a pherygl i'r briffordd
- Anghenion tai a'u dyraniad
- Safonau dylunio
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau lleol a chenedlaethol gan gynnwys TAN 15
- Datblygiad yn anghydnaws gyda phatrwm a chymeriad presennol y pentref
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol
- Digon o dai 2 lofft a thai gwag yn barod/ nifer anghymesur o unedau dwy ystafell wely
- Diffyg galw lleol am gynifer o dai
- Amharu ar fywyd y pentref gan achosi newid mawr yng nghyfansoddiad y boblogaeth ac y byddai'r iaith Gymraeg yn dioddef
- Mae'r safle y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac mae hynny'n gysail peryglus
- Cymysgedd tai amhriodol mewn lleoliad gwledig
- Gwrthdaro ag anghenion lleol a chynaliadwyedd cymunedol
- Effaith ar yr iaith Gymraeg a chydlyniant cymunedol
- Datblygiad amhriodol mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Mae afon gerllaw yn gorlifo
- Galw am dai ar werth i bobl leol fyddai'n fuddiol nid i unrhyw un gyda chysylltiad i Wynedd
- Effaith ar Fwyniant Preswyl/newid yr amgylchedd yn sylfaenol, gan ddod â swm, gweithgarwch ac aflonyddwch.
- Iechyd a Lles
- Pwysau ar Gapasiti'r Ysgol Leol
- Seilwaith ac Amgylchedd/gwasanaethau lleol megis meddygon teulu a thrafnidiaeth gyhoeddus eisoes dan bwysau
- Cryfder Teimladau Lleol
- Diffyg sylw i safleoedd archeolegol sensitif/olion archeolegol wedi eu canfod yng nghae
- Colled o dir gwyrdd sy'n cyfrannu at fioamrywiaeth a draenio naturiol gan effeithio ar gynefinoedd naturiol lleol
- Dim mantais economaidd yn lleol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddeleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *“tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol”*.
- 5.2 Yn yr achos yma, mae'r cais wedi ei gyflwyno am ddatblygiad preswyl ar safle eithrio ac felly rhoddir ystyriaeth yn bennaf i bolisïau PS 17 a TAI 16 mewn achosion o'r fath.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

5.3 Gwelir fod pentref Trefor wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLl gydag oddeutu 300 o dai ac ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu gyfredol. Yn ôl y wybodaeth ddiweddaraf a dderbyniwyd gan yr Uned Bolisi Cynllunio, lefel cyflenwad dangosol o dai i Trefor dros gyfnod y Cynllun, yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Dywedir yn y cyfnod rhwng 2011 a 2025, fod cyfanswm o 10 uned wedi eu cwblhau yn Nhrefor i gyd ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol yn Ebrill 2025 yn 3 uned. Golyga hyn nad oes capasiti o fewn cyflenwad dangosol Trefor ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma ac felly mae angen cyfiawnhad ar gyfer y bwriad.

5.4 Mae polisi TAI 4 yn berthnasol i leoliadau o fewn y ffin ddatblygu ond yn yr achos yma, dim ond cyffwrdd yn rhannol a'r ffin mae ffiniau'r cynnig ac felly rhaid ei ystyried fel safle eithrio y tu allan i'r ffin ddatblygu a'r polisi perthnasol yn yr achos yma felly fyddai polisi TAI 16 sydd yn nodi:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen”.

5.5 Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy yn ogystal ag Arolwg Anghenion Tai a baratowyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig. Y wybodaeth yma yn ogystal â phennod 5.3 o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 15 tŷ yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Nhrefor yn ogystal â Llithfaen, Llanaelhaearn a Chlynnog Fawr fel pentrefi gyda ffin ddatblygu wedi eu lleoli o fewn 6km i bentref Trefor. Credir felly, fod angen ystyried y sefyllfa o ran y lefel twf yn yr aneddeuoedd hyn yn ogystal. Mae'r rhain fel y ganlyn:

- Llithfaen – Cyflenwad dangosol = 9; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 7; Banc tir = 1; Diffyg yn weddill = 1
- Llanaelhaearn - Cyflenwad dangosol = 15; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 2; Banc tir = 2; Diffyg yn weddill = 11
- Clynnog Fawr - Cyflenwad dangosol = 10; Unedau tai wedi eu cwblhau (2011-25) = 6; Banc tir = 0; Diffyg yn weddill = 4

5.6 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, mae Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy wedi ei gyflwyno, er bod rhai trigolion lleol yn cyfeirio at ddigon o dai 2 lofft eisoes yn Nhrefor, mae'r dystiolaeth i law yn cadarnhau fod y bwriad yn cymharu'n dda gyda'r angen sydd wedi ei amlygu yn y gofrestr gyfunol.

5.7 Mae Rhestr Termau'r Cynllun yn diffinio Tai Fforddiadwy Angen Lleol o fewn neu ar safleoedd eithrio Pentrefi Lleol neu Wledig / Arfordirol fel; "...pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Pentref neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol..."

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos' ar gyfer ceisiadau yn y Pentrefi Lleol, Gwledig / Arfordirol sef:

“ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.”

Mae'n wybyddus fod y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn cynnwys cadarnhad cysylltiad lleol o 5 mlynedd, ond nad yw'n gwbl glir beth yw hyd y cysylltiad lleol i'r rhai hynny sydd ar gofrestr Tai Teg ar hyn o bryd, ac fe ddisgwylir cadarnhad ar y mater yma.

- 5.8 Mae'r wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn cynnwys ffigyrau angen ar gyfer y pentrefi canlynol, wedi rhoi ystyriaeth i unrhyw gyfleoedd ddatblygu a chaniatadau neu geisiadau presennol ar gyfer unedau fforddiadwy. Mae'r ffigyrau yma yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad fod cysylltiad lleol yn bodoli:

- Trefor: Angen cyfunol 19
- Llanaelhaearn: Angen cyfunol 12
- Llithfaen: Angen cyfunol 11
- Clynnog Fawr: Angen cyfunol 7

Mae'r wybodaeth yma yn dangos angen cyfunol ar gyfer y pentrefi i gyd fel 49. Fel y nodir uchod mae safleoedd eithrio yn darparu angen ar gyfer y pentref ei hun yn arferol, ynghyd a'r ardal wledig 6km o'i gwmpas ac yn eithrio pentrefi gyda ffiniau datblygu o fewn yr ardal yma, ond yn yr achos yma mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn dangos fod y pentrefi sydd wedi eu rhestru (sydd o fewn yr ardal 6km) methu cyflawni eu hangen ar gyfer unedau fforddiadwy. I'r perwyl hyn felly, ac yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad o'r cysylltiad lleol, mae'r bwriad yma yn gyfle i ddiwallu angen sydd wedi ei brofi ar gyfer unedau fforddiadwy drwy'r safle yma ac ystyrir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei dderbyn er mwyn cynnwys angen yr holl bentrefi a restrwyd yn y datblygiad.

- 5.9 Bydd y bwriad yn darparu cynllun niwtral o ran daliadaeth sy'n golygu y gallai gynnig cymysgedd o ddaliadaeth wahanol (tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd, rhan berchnogaeth) er mwyn gallu diwallu ystod eang o angen ar y pryd a galluogi i aelwydydd symud o rentu i ran berchnogaeth wrth i'w amgylchiadau newid.
- 5.10 Credir felly fod y cais yn darparu gwybodaeth ddigonol o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategir at hyn yn yr ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan yr Uned Strategol Tai sy'n cadarnhau bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.
- 5.11 Mae'r angen am dystiolaeth yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais ac felly i'r perwyl hyn mae'r cynnig ar gyfer tai ble mae angen lleol fforddiadwy wedi ei brofi ar safle sydd wedi ei leoli y tu allan ond yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ar gyfer Trefor. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisiâu TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r Cynllun Lleol yn ogystal â'r cyngor perthnasol a roddir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol a chyfarwyddyd cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Mae tai presennol gerllaw yn gymysgedd o adeiladau deulawr, unllawr, cromen ayyb. Er hynny, byddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol gyda 6 o'r tai i ffwrdd oddi wrth batrwm adeiledig presennol ac felly yn debygol o sefyll allan gan newid edrychiad gweledol y safle. 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*”.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Yn yr un modd, mae paragraff 7.8.3 o'r CCA: Tai fforddiadwy yn nodi: "*Mae angen i'r safle eithrio fod yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Golyga "union gerllaw" y dylai'r safle eithrio arfaethedig fod mewn cysylltiad â'r ffin ddatblygu yng nghyffiniau'r safle. Mewn perthynas â p'un a fyddai'r cynnig yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad neu beidio, rhoddir ystyriaeth i p'un a yw'r cynnig yn rhoi diwedd twt i'r ffurf adeiledig neu p'un a fyddai'n ymyrryd yn annerbyniol ar gefn gwlad agored. Bydd effaith y safle arfaethedig ar y dirwedd yn ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniad am ei addasrwydd*".

- 5.13 Byddai'r safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE ac o fannau tu hwnt i'r safle oherwydd natur agored y tir o safle'r cais i gyfeiriad y de a'r dwyrain yn bennaf. Amlygwyd pryderon gan CNC ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd o safbwynt diffyg gwybodaeth. Gofynnwyd am fwy o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch y dirwedd ac fel yr ysgrifennir yr adroddiad hwn, mae Arfarniad Tirwedd a Gweledol diwygiedig yn cael ei baratoi. Credir mai pryderon trefniadol yn bennaf yw hyn, hynny ydi, nad yw'r arfarniad gwreiddiol a gyflwynwyd yn cynnwys asesiad mwy trylwyr o safbwynt agweddau ychwanegol. Ni chredir ei fod yn wrthwynebiad i'r bwriad yn llwyr o ran effaith y datblygiad yn ffisegol ar yr ardal gyfagos. Mae'r cynnig yn dangos mesurau tirlunio a thriniaethau ffin fyddai'n golygu fod yr effaith weledol yn un y gellir dygymod a fo a'i leihau trwy fesurau addas fel y cynigir.
- 5.14 Mae'r dyluniad a gorffeniadau arfaethedig yn cyfleu'r math o edrychiadau a welir yn gyffredinol o fewn yr ardal leol sef y defnydd o rendr, cladin carreg a choed a thoeau llechi. Mae datblygiad preswyl cymharol ddiweddar i'w weld cyfochrog a'r safle, sef stad breswyl Llys yr Eifl, yn cynnwys gorffeniadau allanol cymysg sef waliau wedi eu chwipio a rendr. Ni chredir felly y byddai datblygiad preswyl newydd fel yma, er yn amlwg yn fwy o ran dwysedd na datblygiadau preswyl eraill a godwyd eisoes gerllaw, allan o gymeriad o fewn cyd-destun adeiledig yr ardal leol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 5, PCYFF 3 a TAI 16.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 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.
- 5.16 Mae ffiniau'r 4 tŷ agosaf i'w codi ger y ffin orllewinol yn ochri gyda sribyn o dir y credir iddo fod yn hawl tramwy i diroedd amaethyddol gerllaw. Mae tai agosaf stad Llys yr Eifl yn ymylu gyda'r sribyn yma o dir ac felly credir fod gofod digonol rhwng y tai presennol a'r 4 byngalo newydd fydd i'w codi ar leiniau 1-4. Oherwydd eu ffurf ac uchder ynghyd a thirlunio bwriedig, mi fyddai effaith gor-edrych yn isel iawn o ganlyniad tra byddai pres-enoldeb hawl tramwy rhwng y ddwy ffin yn creu math o 'byffer' rhwng y ddau safle. Cyd-nabyddir fod peth amharu yn anorfod o ystyried defnydd amaethyddol presennol y tir a'i ddefnydd preswyl bwriedig, ond fe ystyrir fod ymgais wedi ei wneud i ddylunio a gosod y tai arfaethedig fel bod yr effaith uniongyrchol yn cael ei leihau ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg

- 5.17 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda 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 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 Trefor.
- 5.18 Gwelir fod Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned Iaith fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr ac wedi dadansoddi hanes datblygiadau ardaloedd cyfagos, yn ogystal â dadansoddiad ieithyddol o'r ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'n amlinellu'r galw yn lleol, gan gynnwys ystadegau Tîm Opsiynau Tai a Thai Teg ar gyfer ardal y cais a chymunedau cyfagos. Mae'n nodi gan mai datblygiad ar gyfer cartrefi fforddiadwy sydd yma, maent yn debygol o apelio i siaradwyr Cymraeg yr ardal. Credir felly ar y sail fod yr ystyriaethau yma yn ogystal â'r canran uchel o siaradwyr Cymraeg yn y gymuned, bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r farn o effaith gadarnhaol fach. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1.

- 5.19 Er eglurder, o safbwynt ystyriaethau Cynllunio materol, rhoddir ystyriaeth fanwl i effaith tebygol unrhyw gais perthnasol ar yr Iaith, ond ni fyddai amod cynllunio sy'n cyfyngu tai i siaradwyr Cymraeg yn unig yn gyfreithlon. Yn ddiweddar, trafodwyd Polisi Gosod Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd gyda'r Comisiynydd Iaith ac mae hi o'r farn bod y polisi yn hollol briodol. Fe'i sefydlwyd yn unol â'r ddeddfwriaeth a'r canllawiau a nododd y Gweinidog sef Deddf Tai 1996 a Chod Canllawiau Llywodraeth Cymru ar gyfer Awdurdodau Lleol. Mae'r Gweinidog yn nodi bod y Cod Canllawiau yn cael ei ddiweddarau ar hyn o bryd a bydd y Cyngor yn ailymweld â'r Polisi yng ngoleuni'r Cod newydd pan y'i cyhoeddir.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.20 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth ac fe welir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddibynnol ar gynnwys amodau safonol. Mae mynediad ynghyd a manylion ffordd ystâd a manau parcio yn rhan o'r cynnig ac felly rhoddir ystyriaeth i ffurf a lleoliad yr elfennau yma o ran gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4. Mae llecynnau parcio yn cael eu cynnig ar y safle ar gyfer y lleiniau unigol. Yn hynny o beth, 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 safonol ar gyfer gwasanaethu safle o'r fath ac wedi ei leoli ar ran o'r ffordd sydd o fewn parth 20 m.y.a. gyda gwelededd cymharol glir i'r ddau gyfeiriad. Er mwyn osgoi unrhyw rwystr i effeithio ar y gwelededd bwriedir cynnwys amod i atal plannu neu osod rhwystrau o fewn parth gwelededd y fynedfa. Credir felly y byddai'r fynedfa yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol â gofynion perthnasol polisi TRA 4.
- 5.21 Nodir yn ogystal fod mynediad uniongyrchol i gerddwyr o'r ystâd i'r palmant presennol ar ochr y ffordd gerbydol fyddai'n sicrhau mynediad i gerddwyr ac yn darparu cysylltiad i drigolion y datblygiad newydd. Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu am effaith y datblygiad ar y ffordd gyhoeddus a symudiadau cerbydol ac ar droed, ond credir fod yr hyn a ddangosir yn dderbyniol ac o dderbyn cefnogaeth yr Uned Drafnidiaeth, yn unol â gofynion cyfredol o ran safon a gofynion technegol datblygiadau o'r fath.

Materion bioamrywiaeth

- 5.22 Fe welir o sylwadau cychwynnol yr Uned Bioamrywiaeth fod rhai materion wedi eu codi ynglŷn â'r cynnig yn ei ffurf wreiddiol o ran materion yn ymwneud a bioamrywiaeth ac ecoleg. Er hynny, maent yn cadarnhau fod yr asesiadau coed ac ecolegol wedi eu cynnal i safon dda. Mae'r tir presennol yn dir pori amaethyddol ac felly gwerth isel fyddai i dir o'r fath o ran gwerth bioamrywiaeth. Er hynny, mae ar gyrion ffurf adeiledig y pentref gyda thiroedd agored yn ochri i gyfeiriad y de a'r dwyrain.
- 5.22 Mae gwelliannau ar ffurf tirlunio trwy blannu rhywogaethau priodol o fewn y safle gorffenedig yn ogystal â phlannu gwrychoedd ar ffiniau'r safle yn cael eu cynnig. Gwelir hefyd y byddai cynefinoedd ar gyfer ymlusgiaid, amffibiaid ac amrywiol rywogaethau eraill yn cael eu creu yn wasgaredig o fewn y safle. Yn olaf, byddai blychau adar yn cael eu darparu, mynedfeydd i ddraenogod a gwelliannau trwy fewn lenwi gwrychoedd i'w cadw ar y safle. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau PS 19 ac AMG 5.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

- 5.23 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad sy'n bodloni'r PCC ac yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd benodol yma.

Cyfraniad Addysgol

- 5.24 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Yr Eifl ac Ysgol Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:
- Ysgol Yr Eifl: Capasiti 55 – Cyfanswm presennol – 34 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026 – 32; Medi 2027 – 32; Medi 2028 - 28.
 - Ysgol Uwchradd Glan y Môr: Capasiti 732 – Cyfanswm presennol – 457 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026- 457; Medi 2027 – 438; Medi 2028 - 435.

- 5.25 Gan fod capasiti presennol o fewn yr ysgolion lleol, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

Materion Draenio

- 5.26 Yn unol â gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, rhaid cyflwyno Strategaeth Ddraenio fel rhan o gais i amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dŵr wyneb o'r safle, oni bai fod cais ar wahân wedi ei wneud i'r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Er yr amlygwyd pryderon cychwynnol am elfennau technegol o'r trefniadau draenio, cadarnhaodd yr uned ddraenio fod yr ymgeisydd wedi derbyn cymeradwyaeth gan yr Awdurdod Prifffyrdd i redeg system dŵr wyneb ar hyd y Briffordd ac i mewn i gwrs dŵr cyfagos. O'r herwydd, nid oeddynt yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i'r cais cynllunio.
- 5.27 Mae rhan o dir gogledd orllewinol y safle o fewn parth llifogydd 2/3 sef parth afonol. Cadarnhaodd yr Uned Draenio Tir nad oedd pryderon o ochr llifogydd oherwydd bod y mapiau yn awgrymu mai pant sydd yn y cae presennol ble mae dŵr glaw yn debygol o gasglu, a gan nad oes tarddiad i'r dŵr yma o'r tu allan i'r safle presennol dylai cynllun SuDS addas fod yn ddigonol i reoli risg llifogydd yn gysylltiedig â'r datblygiad. Yn ôl NCT 15, yn arferol mae angen asesiad llifogydd ar gyfer y datblygiad gan ei fod yn rhannol o fewn parth 2/3, ac er nad oes un wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, yn yr achos yma mae cyfeirio at y datganiad draenio yn ddigonol.

Materion Archeolegol

- 5.28 Cyflwynwyd Asesiadau Archeolegol manwl gyda'r cais. Fe welir o'r ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais gan y Gwasanaeth Archeolegol nad oes pryder am ddatblygu'r tir o ganlyniad i'r archwiliadau a'r darganfyddiadau a wnaed. Er yr amlygwyd pryder gan drigolyn lleol am olion posib o fewn y tir a'r ardal yn gyffredinol, o ganlyniad i arweiniad y Gwasanaeth Archeolegol ar y mater ni chredir fod pryder o ran colled o olion archeolegol cydnabyddedig. Fel byddai'n arferol, credir fod cynnwys amod safonol i sicrhau y cynhelir y datblygiad yn unol ag argymhellion perthnasol yr adroddiadau yn gwbl resymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 ac AT 4 yn cael eu bodloni.

Llecynnau agored

- 5.29 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLI yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae i blant gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

- 5.30 Nid oes ddarpariaeth yn cael ei gynnig ar y safle ond fe geir eglurhad yn rhan 5.15 o'r Datganiad Cynllunio pam nad yw cynnig darpariaeth yn hyfyw. Yn yr achos yma, byddai'r arwynebedd sydd ei angen i ddarparu ar gyfer lle chwarae â chyfarpar yn gymedrol iawn ac ni fyddai darpariaeth o'r raddfa hon yn darparu cyfleuster defnyddiol. Yn ogystal, byddai angen i'r Gymdeithas Dai gynnal a rheoli unrhyw ardal chwarae gyda chyfarpar a fyddai wedi'i gosod ar y Datblygiad Arfaethedig a byddai'r gost ddilynol yn cael ei throsglwyddo i ddeiliaid y cartrefi ar ffurf tâl gwasanaeth.
- 5.31 Mae Polisi ISA 5 yn cydnabod na fyddai cynnwys darpariaeth ar safleoedd yn ymarferol ym mhob achos ond fod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu cyfiawnhad cadarn i brofi nad yw'n bosib darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o ddatblygiad tai newydd. Mewn achosion felly, bydd yr Awdurdod yn ceisio trefnu rhwymedigaeth gynllunio o dan Adran 106 neu gytundeb unochrog er mwyn galluogi datblygwyr i wneud cyfraniad tuag at fannau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.
- 5.32 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, bwriedir sicrhau cyfraniad ariannol trwy gytundeb 106 neu gytundeb unochrog a thrwy hynny, sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5. I'r perwyl hyn, ar sail yr angen sydd wedi ei gyfrifo isod, bydd angen cyfanswm cyfraniad o £2993.61.

Darpariaeth mannau agored o'r datblygiad newydd:

- Llecynnau Chwarae gyda Chyfarpar i Blant = $78.80m^2 \times £37.99 = £2993.61$

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.33 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau ac yn ddarostynedig i gytundeb 106 neu gytundeb unochrog ar gyfer sicrhau cyfraniad llecynnau agored

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod tai fforddiadwy
5. Amodau priffyrdd
6. Amodau bioamrywiaeth
7. Amod tirlunio
8. Amod Dŵr Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir yn ymwneud ag ymestyn a defnydd
10. Materion draenio
11. Cynllun Rheoli Adeiladu
12. Materion yn ymwneud a phympiau aer