

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C26/0057/33/RC

**Dyddiad
Cofrestru: 02/02/2026**

Math y Cais: Diddymu Cytundeb 106

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd

Bwriad: Ail gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn flaenorol i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL ar rhan o gae ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli.

Lleoliad: Rhan O Gae Ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli, LL53 6DR

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd sydd yn ymgais i ddileu cytundeb 106 yng-hlwm a chaniatâd cynllunio C10D/0017/33/LL. Lluniwyd y cytundeb yma er mwyn sicrhau a gwarchod defnydd o eiddo fel uned fforddiadwy gyda disgownt o o leiaf 40%. Cyflwynwyd y cais blaenorol a wrthodwyd, a'r cais presennol oherwydd nad yw'r perchnogion presennol yn ystyried y tŷ i fod yn dy fforddiadwy hyd yn oed ar raddfa gostyngedig. Mae'r ymgeiswyr wedi dadlau fod gwerth yr eiddo yn fwy na'r hyn fyddai'n rhesymol i'w alw yn fforddiadwy gan fod prisiaid marchnad agored yn dangos gwahaniaeth sylweddol o'r hyn a ystyriwyd i fod yn bris fforddiadwy a'r hyn y tybir i fod yn werth marchnad agored presennol.
- 1.2 Nid yw'r tŷ fel a ganiatwyd wedi cael ei adeiladu, ond oherwydd gwaith hanesyddol a gynhaliwyd i greu'r fynedfa, mae cadarnhad wedi ei roi yn y gorffennol fod y datblygiad wedi cychwyn yn faterol ac felly fod yr hawl cynllunio yn sefyll.
- 1.3 Mi fyddai'r eiddo o'i adeiladu yn unol â'r cynlluniau a ganiatwyd yn darparu tŷ unllawr ar ben ei hun gyda 4 ystafell wely, ystafell fyw, ystafell fwyta/cegin, ystafell ymolchi, cyntedd a modurdy yng-hlwm. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wledig Boduan sydd ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored.
- 1.4 Mewn achos fel yma, nid yw ystyriaethau cynllunio arferol yn cael eu asesu fel mewn achosion cyffredin. Ni roddir sylw felly i faterion yn ymwneud a dylunio, effaith mwynderol, materion trafniadaeth, materion bioamrywiaeth, materion ieithyddol ac yn y blaen.
- 1.5 Er eglurder o safbwynt yr hanes cynllunio, gwelir fod yr ymgeisydd ar y pryd y cyflwynwyd y cais gwreiddiol (nid yr ymgeiswyr presennol) wedi cael eu asesu ac wedi profi'r angen am dŷ fforddiadwy. Er hynny, roedd maint yr eiddo yn sylweddol fwy na'r hyn fyddai'n arferol ar gyfer tŷ fforddiadwy 4 llofft ag felly, yr argymhelliad a wnaed gan swyddogion ar y pryd oedd i wrthod y cais. Trafodwyd y cais yn y pwyllgor cynllunio ag fe benderfynodd yr aelodau fynd yn groes i'r argymhelliad a chaniatáu'r cais yn ddibynnol ar gwblhau cytundeb 106. Y gwahaniaeth amlwg ers penderfynu'r cais gwreiddiol yw nad yw Boduan wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig erbyn hyn ac felly, mae'n safle yng nghefn gwlad agored o safbwynt yr ystyriaeth gynllunio berthnasol yma.
- 1.6 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad ar gais yr aelod lleol gyda'r rhesymau a roddwyd yn cyfeirio at faint yr annedd a gymeradwywyd yn sylweddol fwy na'r maint a ganiateir ar gyfer unedau fforddiadwy cyfredol ac ni fyddai o ganlyniad yn cael ei ystyried yn addas fel uned fforddiadwy.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

PS 17: Strategaeth aneddeleodd

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymadau cynllunio

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio) 1992

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Cylchlythyr 13/97 Rhwymedigaethau Cynllunio

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

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C25/0044/33/LL - Cais i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatwyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL ar rhan o gae ger Penboncyn, Boduan, Pwllheli – Gwrthodwyd 13/08/25.

3.2 Cais C10D/0017/33/LL - Ty unllawr fforddiadwy ynghyd a thanc septig a phwll draenio - Caniatwyd - 13/06/11.

3.3 Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma yw ymholiad a gyflwynwyd o dan gyfeirnod Y24/0578 gan yr ymgeisydd presennol. Trafodwyd cynnal addasiadau i'r adeilad gan gynnwys ei drawsnewid yn 'dormer bungalow' ac ymestyn y modurdy. Mewn ymateb, tynnwyd eu sylw at gyfyngiad yr eiddo fel tŷ fforddiadwy a'r gofynion ynghlwm a hynny. Cadarnhawyd fod y cytundeb 106 yn parhau yn berthnasol ag yn cyfyngu'r eiddo fel tŷ fforddiadwy i berson cymwys gyda phris fyddai o leiaf 40% yn llai na'r gwerth cyffredinol ar y farchnad agored. Dywedwyd fod y cytundeb 106 yn diffinio anghenion cymhwyso ar gyfer yr eiddo a'r gofyn felly oedd fod gofynion y cytundeb cyfreithiol yma yn cael ei fodloni yn llawn gan gynnwys profi'r angen am dŷ fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Ar ran Cyngor Cymuned Buan hoffem gefnogi rhif cais cynllunio :- C26/0057/33/RC - rhan o gae ger Penboncyn, Boduan i ddiddymu cytundeb 106 yn ymwneud a chodi tŷ fforddiadwy a ganiatawyd o dan gyfeirnod C10D/0017/33/LL.

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 ym Moduan.

27 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn ardal Boduan a Rhydyclafdy.

Fel y nodi'r uchod mae 6 unigolyn ar gofrestr Tai Teg wedi nodi Boduan fel ardal o'u dewis ac mewn angen am eiddo fforddiadwy.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r cais yn ddiffygiol oherwydd fod y ddadl na ellir person lleol/teulu fforddio'r eiddo yn anghywir gan fod y ffigyrau a roddir mewn perthynas â swm menthyg morgais yn gamarweiniol ac y byddai trigolion lleol yn gallu fforddio prynu'r eiddo mewn gwirionedd.
- Roedd hanes cynllunio'r safle a'r cyfyngiadau yn gwblwybyddus i'r perchnogion cyn ei brynu mewn ocsiwn
- Mi fyddai'n amddifadu trigolion lleol rhag prynu tŷ yn eu ardal genedigol
- Rhodddwyd y cytundeb 106 am reswm ac mi fyddai ei dynnu yn gosod cysail ac yn dirmygu'r system gynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor ynghlwm a'r amgylchiadau ble gellir gofyn am ddiweddymu cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn cael ei egluro'n fanwl yng Nghylchlythyr 13/97 *Rhwymedigaethau Cynllunio*. Yn ychwanegol i'r cylchlythyr uchod mae'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio), 1992 yn berthnasol i'r cais yma ynghyd a cheisiadau cyffelyb diweddar i ddiweddymu cytundebau cyfreithiol.

5.2 Mae'r dogfennau hyn (sy'n cynnwys Rheoliadau 122 a 123 o'r Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol, 2010) yn datgan bod rhaid i gytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 fod yn ddilys ac yn cyfarfod a 5 prawf sy'n berthnasol boed y cytundeb yn un newydd neu yn cyn-gais i ddileu cytundeb neu ei ddiwygio. Mae'r 5 prawf yn datgan:-

1. *Bod yr ymrwymiad yn berthnasol i gynllunio*; - mae ymrwymiad 106 yn fodd dderbyniol yn nhermau cynllunio i glymu'r eiddo i'r sawl hynny sydd mewn angen fforddiadwy. Credir felly fod y cytundeb yn parhau'n berthnasol o ran y prawf yma.

2. *Yn angenrheidiol i wneud y bwriad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio*; - mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ac felly yng nghefn gwlad agored. Roedd y safle yn wreiddiol mewn lleoliad yn union gerllaw adeilad a oedd wedi ei liwio ar fap cynigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a oedd yn diffinio Boduan fel Pentref Gwledig ac felly heb bolisi tai fforddiadwy ar y pryd ni fyddai wedi cael caniatâd yn y lle cyntaf. Mae'n gwbl wybyddus fod angen yn parhau ar gyfer unedau fforddiadwy yn ardal Boduan ac ardaloedd cyfagos. Fe welir fod y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr Uned Strategol Tai yn cadarnhau niferoedd presennol ar restrau aros. Yn yr achos yma hefyd o ystyried ei leoliad y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu gyfredol ac felly yng nghefn gwlad agored, mi fyddai'r eiddo yn gallu cael ei ystyried fel uned menter gwledig ar gyfer personau cymwys. Nodir yn y datganiad a gyflwynwyd fod y safle wedi ei werthu gan y perchnogion blaenorol trwy ocsiwn ond ni ddatgelir unrhyw wybodaeth o ran manylion y gwerthiant ac os fyddai wedi cael ei farchnata fel ty menter gwledig er enghraifft. Credir felly fod tystiolaeth gyfredol ddigonol i gadarnhau fod angen ar gyfer tai fforddiadwy lleol yn parhau yn ardal Boduan ac mae'r cytundeb felly yn parhau i gael ei ystyried yn berthnasol o ran y prawf yma.

3. *Yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad*; - mae'r cytundeb yn cyfeirio'r uniongyrchol at ddarparu uned fforddiadwy. Mae'r cytundeb yn parhau'n berthnasol o ran y prawf yma felly.

4. *Yn berthnasol deg a rhesymol o ran graddfa a math i'r bwriad*; - Mae'r cytundeb yn berthnasol i'r eiddo oedd yn destun y cais ac yn ei glymu i eiddo ar gyfer y rhai hynny sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r disgownt wedi ei osod ar 'o leiaf 40%' ac nid oes awgrym nad yw hynny yn berthnasol ar gyfer yr ardal. Mae asesiad pellach ar y mater yma isod. Mae'r cytundeb yn parhau'n berthnasol o ran y prawf yma felly.

5. *Yn rhesymol o bob agwedd arall*; - Nid oes modd arall i sicrhau fod yr uned yn cael ei ddarparu fel tŷ fforddiadwy heb gytundeb 106.

5.3 Mae paragraff 4.2.25 o Polisi Cynllunio Cymru yn datgan "...Mae angen y gymuned am dai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth lunio polisiau cynlluniau datblygu a phenderfynu ceisiadau cynllunio perthnasol...".

5.4 Gan fod yr angen yn parhau ar gyfer unedau fforddiadwy ac unedau sy'n cyfarch y gymuned leol, mae'n rhesymol i barhau i gadw unedau fforddiadwy yn yr ardal ac felly, i gadw'r Cytundeb 106 yma fel ag y mae.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.5 Mae rhan 3.9 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn cyfeirio at Ddiddymu Amod / Cytundeb Tai Fforddiadwy. Mae paragraff 3.9.1 yn datgan gall fod amgylchiadau pan nad yw'r unedau fforddiadwy presennol yn darparu uned fforddiadwy hyd yn oed efo'r cyfradd gostyngedig. Mewn fath amgylchiadau gall y Cyngor ystyried diddymu'r cytundeb ar yr amod y telir swm cymudol i gyfrannu at ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y dyfodol h.y. y gwahaniaeth rhwng y gwerth gostyngedig ar gwerth marchnad agored. Nodir nad hyn mae'r ymgeisydd yn ei ddatgan efo'r bwriad yma, yn hytrach ceisio diddymu'r cytundeb drwy newid o fod yn uned fforddiadwy i fod yn dŷ marchnad agored. Yn wir, dywedir y byddai'r cyfraniad sef y gwahaniaeth rhwng pris marchnad agored a phris fforddiadwy yn swm afresymol o uchel i'w dalu.
- 5.6 Fe nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd fod fformiwla fforddiadwy o Ganllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy wedi ei ddefnyddio i gyfrifo mai £126,315 fyddai pris fforddiadwy yn ardal Efaillnewydd/Buan ar sail incwm cyfartalog, ond credir mai sail cychwyn trafodaethau am brisiad yw hyn wrth ddatblygu tai o'r newydd yn hytrach na'i fod yn reol gadarn ar gyfer lefel fforddiadwy pob uned fforddiadwy.
- 5.7 Cyflwynwyd yr un gwybodaeth fel a wnaed ar y cais blaenorol yn nodi fod adroddiad prisiad gan brisiwr cymwys lleol wedi ei gwblhau a oedd yn nodi gwerth yr eiddo fel £425,000. Gyda disgownt o 40% (mae'r cytundeb 106 yn nodi o leiaf 40%), mi fyddai hyn yn gostwng y pris i £255,000 ar y mwyaf. Er y dywedir mai'r bwriad yw sefydlu cartref yma, er cyflawnrwydd, nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno o ran manylion yr ocsiwn ar adeg gwerthu'r safle i ddangos fod unrhyw ymdrech wedi ei wneud i farchnata'r safle yn lleol ar gyfer codi uned fforddiadwy (nac fel uned menter gwledig) ac felly mae'r rhagdybiaeth na fyddai'r safle yn gallu darparu uned fforddiadwy heb ei brofi yn llwyr. Dylid nodi fod newidiadau yn y farchnad dai yn golygu bod mwy o aelwydydd yn disgyn i'r categori o fod angen/yn gymwys ar gyfer Tŷ Canolraddol gan na allent fforddio tŷ ar y farchnad agored. Mae hyn yn cael ei adlewyrchu trwy'r ffaith fod uchafswm incwm gros gartref cyfunol aelwydydd yn meini prawf Tai Teg wedi cynyddu o £45k i £60k, ac felly ystyrir y gallai fod pobl sy'n gymwys am dy fforddiadwy gyrraedd y pris fforddiadwy.
- 5.8 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, pe byddai'r cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol trwy dderbyn nad yw'n parhau i baratoi uned fforddiadwy, yna rhaid ystyried y cais yn erbyn rhan 3.9 o'r CCA Tai Fforddiadwy. Mae'r rhan yma yn datgan pan nad yw tai fforddiadwy cyfredol yn darparu uned fforddiadwy hyd yn oed ar gyfradd ostyngedig yna gellid ystyried diddymu'r cytundeb ar yr amod y ceir swm cymudol i gyfrannu at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn y dyfodol. Mae paragraff 3.9.3 yn datgan bydd y Cyngor yn ceisio adfer y gwahaniaeth gwerth, o werth y tŷ ar y farchnad agored i'r lefel gostyngedig, fel swm cymudol. Fel a nodir ym mharagraff 5.5 uchod, ni gyflwynir cynnig fel rhan o'r cais presennol i gyflwyno swm cymudol gan y dywedir na fyddai'r ffigur trwy weithio allan y gwahaniaeth rhwng pris marchnad agored yr eiddo a'i werth fforddiadwy (£170,000) yn rhesymol.
- 5.9 Gwelir mai ty 4 ystafell a ddarperir pe byddai'n cael ei adeiladau yn unol â'r caniatâd byw, ond yn amlwg er mwyn bodloni gofynion yr ymgeisydd fel ac y mae, fe allai ty llai o faint fod yn briodol ac yn cyfateb i'w sefyllfa a pharhau i gyfarch angen penodol. Mae'n bosib byddai diwygio maint a dyluniad y tŷ yn golygu bod modd darparu tŷ sy'n wirioneddol fforddiadwy.
- 5.10 Yn yr achos yma, mae'r ymgeisydd yn ceisio diddymu'r cytundeb ar y sail na fyddai'r tŷ o'i godi a'i gwblhau yn unol â'r caniatâd gwreiddiol hyd yn oed ar sail y lefel disgownt yn y cytundeb ar gyfer paratoi uned fforddiadwy. Nid yw'r tŷ a ganiatawyd wedi cael ei adeiladu ond fe wnaed cychwyn materol trwy creu mynedfa i mewn i'r safle. O ystyried fod y caniatâd cynllunio wedi ei warchod, golygai hyn fod sefyllfa 'fallback' wedi ei greu fyddai'n ystyriaeth berthnasol pe byddai cais diwygiedig yn cael ei gyflwyno ar gyfer darparu uned fyddai'n cael ei ystyried yn wirioneddol fforddiadwy. O ran prisiad marchnad agored mae'r uned yn nodi gwerth £425k a thrwy ychwanegu disgownt o 40% yn golygu gwerth fforddiadwy o £255k. Datgelwyd ar adeg y cais blaenorol ar sail ffigurau CACI paycheck 2024 buasai man cychwyn trafodaethau am uned fforddiadwy yn y lleoliad yma oddeutu £187k. Mae rhan 3.9 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn datgan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

pan fod y gwerth fforddiadwy yn rhy uchel ystyrir diddymu'r Cytundeb 106 os ceir swm cymudol efo hwn ar sail y gwahaniaeth rhwng y gwerth marchnad agored ar lefel disgownt yn yr achos yma £170k. Nid oes cynnig am swm cymudol yn yr achos yma gan yr honnir iddo fod yn afresymol o uchel.

- 5.11 Er y wybodaeth a gyflwynwyd, ni chredir fod y cynnig yn bodloni polisiau a chanllawiau mabwysiedig am y rhesymau fel a nodir. Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ystyrir fod cynnwys y cytundeb o dan Adran 106 yn parhau i gyfarfod a'r 5 prawf y cyfeirir atynt yng Nghylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio), 1992 a'u bod yn parhau i gyflawni diben cynllunio defnyddiol oherwydd eu bod yn berthnasol i'r eiddo ac yn fodd o ganiatáu a sicrhau bod yr eiddo yn parhau yn uned fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth. Ni gyflwynwyd prisiad Llyfr Coch diwygiedig gyda'r cais presennol yma. Nodir nad yw'r tŷ fforddiadwy wedi cael ei adeiladu yn hytrach mae'r caniatâd wedi cael ei warchod. Yng ngoleuni hyn credir y gellid rhoi pwysau i gais diwygiedig i baratoi uned fforddiadwy sydd o faint fuasai yn wirioneddol fforddiadwy.
- 5.12 Mae'r cytundeb cyfreithiol hefyd yn fodd o sicrhau nad yw polisi cyfredol tai y Cynllun Datblygu Lleol yn ogystal â pholisiau a chanllawiau cenedlaethol yn cael eu tanseilio fel y byddai'n digwydd os y'i dileuir ac fe all osod cynsail perygl gan fod cytundebau cyffelyb yn berthnasol i eiddo a safleoedd eraill o fewn y dalgylch. Yn benodol yn yr achos yma byddai'r bwriad yn tanseilio polisiau PCYFF 1 a TAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a chanllawiau perthnasol a geir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy. Am y rhesymau uchod, ni chredir y dylid cytuno i ddiddymu'r cytundeb yn yr achos yma.

Casgliad:

- 6.1 O ystyried y materion cynllunio perthnasol yn yr achos hwn ni ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol am y rhesymau a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod –

Credir fod y Cytundeb 106 sydd yn cyfyngu'r eiddo i dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn parhau gyda diben perthnasol ar gyfer defnydd cynllunio a'i fod o'r herwydd, yn parhau i sicrhau defnydd angenrheidiol yn unol â chanllawiau a roddir yn rhan 'Oblygiadau Cynllunio' Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010 Cylchlythyr 13/97, Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 3 "Gwneud Penderfyniadau Cynllunio a'u Gorfodi" a Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Diwygio a Dileu Rhwymedigaethau Cynllunio), 1992. Byddai gwaredu'r gytundeb fel a nodir yn y cais hefyd yn tanseilio strategaeth y Cyngor mewn perthynas â diogelu nifer derbyniol o dai fforddiadwy o fewn y sir, fyddai yn groes i ofynion Polisi PCYFF 1 a TAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a chanllawiau perthnasol a geir yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy, Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio a Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.