**Rhif: 1**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C24/0011/30/AM** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **23/01/2024** |
| **Math y Cais:** | **Amlinellol** |
| **Cymuned:** | **Aberdaron** |
| **Ward:** | **Pen draw Llyn** |
| **Bwriad:** | **Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl (edrychiad, tirlunio) ar gyfer creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer tai fforddiadwy** |
| **Lleoliad:** | **Bodernabwy, Aberdaron, Pwllheli, Gwynedd, LL53 8BH** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATÁU GYDA AMODAU** |

**1 Disgrifiad:**

1.1 Atgoffir aelodau fod y cais yma wedi ei drafod yn flaenorol gyda argymhelliad i'w wrthod gan swyddogion ar y pryd. Gohiriwyd penderfyniad er mwyn derbyn gwybodaeth ychwanegol ac er mwyn cynnal ymweliad safle. Dyma gais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl er mwyn creu 5 llain hunan adeiladu ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn â'r cais fel a gyflwynwyd:

- Creu mynedfa gerbydol oddeutu 12m o led gyda ffordd fynediad oddeutu 5m o led i mewn i'r safle gyda safle parcio ar ran o'r safle ger y fynedfa.
- Codi 5 tŷ deulawr ar wahân o fewn lleiniau unigol gyda gerddi blaen a chefn fyddai'n cynnwys arwynebedd llawr mewnol oddeutu 94m²

1.3 Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad o ran cynlluniau manwl i ddangos edrychiad/materion dylunio a thirlunio wedi eu cynnwys fel fyddai'n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, ar wahân i egwyddor y bwriad ei hun, manylion y fynedfa, gosodiad a graddfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o'r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ag edrychiad a thirlunio'r datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai'r manylion yma yn destun cais pellach. Er hynny, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau i'w codi ar y safle wedi eu cofnodi.

1.4 O ran y manylion sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, nodir y canlynol:

- "Mae'r tai unigol wedi eu bwriadu fel rhai deulawr, er mwyn osgoi priodoleddau tai unllawr 'bungalow', ac fe ragwelir y bydd y tai yn mesur rhwng 6.8m a 7.2m o led (sydd yn cynnwys trwch y waliau allanol y naill ochr a'r llall) a rhwng 7.60m a 8.00m o hyd.

- Uchder i'r grib o tua 7.40m uwchlaw lefel y slab (llawr isaf). Dylid caniatáu am amrywiad yn serthedd y to, sydd yn awgrymu crib rhwng 7.20m a 7.80m.

- Petai ymgeiswyr yn dymuno gofyn am ganiatâd am adeilad unllawr, byddai hynny'n rhoi uchder o tua 4.65m, am do traddodiadol fel uchod - gydag amrywiaeth o ryw 50cm yn fwy neu yn llai - ond byddai hyd y tŷ yn fwy tebygol o fod tua 14.40m, gydag amrywiaeth o 50cm yn fwy neu yn llai".

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:

- Datganiad Cynllunio
- Adroddiad mandylledd (porosity)
- Asesiad Ecolegol cychwynnol

- Manylion (cyfrinachol) ynglŷn â chefndir ariannol a thrigiannol 5 unigolyn/teulu

1.8 Yn ychwanegol i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol ac mewn ymateb i benderfyniad y pwyllgor cynllunio i ohirio penderfyniad, cyflwynwyd y wybodaeth ychwanegol ganlynol:

- Datganiad Tai
- Arolwg Anghenion Tai
- Datganiad Tirlun
- Prisiad Lleiniau/Safle

**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 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 siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 5: Tai marchnad lleol

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: Ymrwymiadau 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 yma yn benodol.

3.2 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y23/0265 ar gyfer codi 5 tŷ ond ar safle cyfochrog a'r ffordd fawr nid y safle sydd yn destun y cais presennol yma. Nodwyd fod pryder am ddatblygiad preswyl newydd fel yma gan y byddai'n ymestyn patrwm datblygedig y pentref i mewn i gefn gwlad agored ac felly na fyddai'n briodol. Nodwyd yn ogystal fod rhaid profi angen lleol am dai o'r fath. Ni gafwyd cyfle i gynnig sylwadau pellach ar unrhyw gynnig diwygiedig.

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Nid oedd gwrthwynebiad i'r cais amlinellol. Os datblygir y safle, gofynnir i'r Cyngor Sir ystyried gosod pafin rhwng y datblygiad a'r ffordd fawr.

Uned Drafnidiaeth: Nid oes unrhyw bryderon ynglŷn â sgôp y datblygiad mewn perthynas â'r safle. Byddai ffordd gerbydau a throedffordd o led addas yn gyraeddadwy gan olygu y byddai mynediad diogel yn bosibl o fewn y safle. Fodd bynnag, mae amwysedd ynghylch sut y byddai defnyddwyr di-fodur yn cael mynediad i ganol y gymuned.

Nid oes digon o fanylion wedi'u darparu i benderfynu a ellid adeiladu mynediad diogel yn y lleoliad arfaethedig.

Gofynnir i amod/nodyn safonol gael ei gynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir.

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 a nodir isod yn cael ei chynnwys yn yr amod mewn perthynas â chynlluniau a dogfennau cymeradwy sydd ar yr hysbysiad o benderfyniad: Dogfen Gymeradwy: Richardson, L., Hydref 2023, Tir Ger Bodernabwy, Preliminary Ecological Assessment, Cambrian Ecology Ltd.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ecoleg a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Richardson, L., Hydref 2023, Tir Ger Bodernabwy, Preliminary Ecological Assessment, Cambrian Ecology Ltd) yn nodi, er nad oedd clwydi ystlumod posibl o fewn ffin y cais, bod potensial uchel i ystlumod gymudo a phorthiar draws y safle. Mae Adran 9.2.1 yr adroddiad yn darparu argymhellion ynghylch goleuadau newydd a bod yn rhaid llunio cynllun goleuo i ddangos y bydd yr argymhellion yn cael eu cyflawni. Felly, rydym yn cynghori bod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno i gefnogi unrhyw geisiadau Materion a Gadwyd yn

| | |
| --- | --- |
| | ol yn dilyn hynny sy'n ymwneud â'r cais amlinellol hwn ar gyfer 5 anhedd.<br><br>Safleoedd Dynodedig<br><br>Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA)<br><br>Mae'r safle datblygu oddeutu 150m o gwrs dŵr, sydd wedi'i gysylltu'n hydrolegol ag ACA Pen Llyn a'r Sarnau ag ACA Forol Gorllewin Cymru. Mae gennym bryderon na ellir diystyru niwed o'r datblygiad arfaethedig ar y ACA ac rydym wedi nodi llygredd fel llwybr effaith posibl i nodweddion y safle. Mae hyn oherwydd lleoliad safleoedd y ceisiadau mewn perthynas ag Afon Cyllyfelin gerllaw. Er mwyn sicrhau mesurau lliniaru priodol, rydym yn cynghori y dylid cynnwys y ddogfen a restrir isod yn amodau'r cynlluniau a gymeradwywyd ac yn yr hysbysiad o benderfyniad. Ar yr amod bod y mesurau a nodir yn y dogfennau hynny yn cael eu gweithredu fel y rhagnodwyd, rydym o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig.<br><br>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. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych. Yn absenoldeb yr asesiad hwnnw, ni all CNC roi gwybod na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig.<br><br>Tirwedd Ddynodedig<br><br>Mae'r datblygiad wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn. Nodwn nad oes gwybodaeth ynglŷn ag asesiadau tirwedd gyda'r cais. Os yw eich Awdurdod yn ystyried bod y cynnig yn debygol o effeithio ar yr AHNE yna rydym yn cynghori bod asesiadau tirwedd priodol yn cael eu cyflwyno. Rydym yn eich cynghori i geisio cyngor Swyddog AHNE eich Awdurdod. Os oes angen rhagor o gyngor arnoch, yna ail ymgynghorwch â ni. |
| Dŵr Cymru: | Mae prif bibell garthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safle ac ni chaniateir codi unrhyw adeilad, strwythur, adnoddau suds neu goed o fewn parth diogelu'r bibell.<br><br>Mae capasiti presennol i gysylltu system garthffos i'r system gyhoeddus ac awgrymir cynnwys amod i gytuno manylion cynllun draenio ar gyfer y safle. |

| | |
| --- | --- |
| Uned Gwarchod y Cyhoedd: | Heb eu derbyn |
| Uned Draenio Tir: | Ymateb safonol ynglŷn â'r angen i gynnwys system trin dŵr wyneb neu SUDS |
| Uned Hawliau Tramwy: | Cadarnhaf fod llwybr troed 17 yng nghymuned Aberdaron yn rhedeg ar draws derfyn gorllewinol safle'r cais. Nid yw'r llwybr hwn yn gerddadwy ar hyn o bryd gan ei fod wedi ei rwystro yn ei ben deheuol ger yr eiddo a adwaenir fel Noddfa'r Enfys. Nid yw'n ymddangos fod unrhyw ymgynghoriad na trafodaeth gyda'r ymgeisydd ynglŷn â hyn cyn y cyflwynwyd y cais cynllunio hwn. |

Sylweddolir mai cais cynllunio amlinellol sydd dan ystyriaeth yma ac mae'r Gwasanaeth hwn yn awyddus i sicrhau fod y llwybr yn derbyn ystyriaeth lawn gyda'r gobaith y gall gael ei ail agor i'r cyhoedd. Credir fod posib cyflawni hyn drwy ddilyn un o ddau gam:

1. Parhau gyda'r llinell bresennol y llwybr troed gan ei godi ffens derfyn i arwahanu'r llwybr oddi wrth y stad dai arfaethedig. Byddai cyfrifoldeb ar y datblygwr ddarparu ffens a giât yn y terfyn deheuol gyda Noddfa'r Enfys fel rhan o'r datblygiad yma. Byddai yn ofynnol sicrhau fod o leiaf 2 fedr o led i'r llwybr o waelod y clawdd terfyn cae presennol i unrhyw ffens derfyn y stad arfaethedig. Cyfrifoldeb perchennog y clawdd fyddai ei gynnal wedi hynny heb gulhau y llwybr troed;

2. Gwyro'r llwybr troed i gyd rhedeg efo'r ffordd ystâd tai a wedyn addasu plotiau 1 a 2 er mwyn derbyn trywydd newydd y llwybr. Cadarnhaf fod proses o dan adran 257 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) sy'n caniatáu i lwybrau gael eu gwyro/diddymu pan fo hynny'n angenrheidiol i alluogi datblygiadau i ddigwydd. Ni fyddai caniatáu'r cais cynllunio hwn yn rhoi caniatâd i'r gwyriad a gyfeirir ato ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.

Os caniateir y cais cynllunio, rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais yn ffurfiol ar wahân i'r Cyngor i wyro'r llwybr dan y ddarpariaeth uchod, a byddai yn rhaid dilyn y weithdrefn arferol o wyro'r llwybr (h.y. trafod gyda'r ymgeisydd, ymgynghori, gwneud Gorchymyn, hysbysebu Gorchymyn) Bydd y costau o wyro'r llwybr yn syrthio'n llwyr ar ysgwyddau'r ymgeisydd (sef y costau gweinyddol, costau hysbysebu, a'r gost o sefydlu'r llwybr newydd ar y ddaear). Byddwn yn argymell i'r ymgeisydd ddod i drafodaeth efo ni yn yr adran hon cyn cyflwyno cais am wyriad er mwyn sicrhau bod unrhyw ddarpar wyriad yn addas. I'r perwyl hwn byddwn yn ddiolchgar petai ystyriaeth yn cael ei roi i gynnwys yr amod isod petai yr Awdurdod

Cynllunio yn dymuno caniatáu caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad:

1. Cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu rhaid cyflwyno manylion ar gyfer gwella a/neu wyro llwybr troed hawl tramwy cyhoeddus rhif 17 yng nghymuned Aberdaron o dan adran 257 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y manylion a gymeradwyir yn cael eu gosod ac yn weithredol cyn yr anheddir y datblygiad.

Mae yn debygol y bydd angen cau y llwybr yn ystod y cyfnod datblygu ac o'r herwydd mae yn bosibl y bydd angen cau y llwybr dros dro. Hysbysir y datblygwr y byddai angen gorchmynion i gau y llwybrau sydd yn cael eu heffeithio gan y datblygiad dan Ddeddf Rheoli Trafnidiaeth Ffyrdd 1984 Adran 14 Fel y'i Diwygiwyd gan Ddeddf Trafnidiaeth Ffyrdd (Cyfyngiadau Dros Dro) 1991. Gofynnir i'r datblygwr gysylltu â ni gyda unrhyw gais i gau y llwybrau dros dro o leiaf 6-8 wythnos cyn dyddiad cychwyn unrhyw ddatblygiad. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu argymhellir y bydd nodyn yn cael ei gynnwys ar unrhyw ddyfarniad i'r perwyl hwn:

Cynghorir yr ymgeisydd fod Llwybr Troed Cyhoeddus Rhif 17 Aberdaron yn croesi safle'r cais ac mae'n drosedd rhwystro neu ddargyfeirio unrhyw hawl tramwy oni bai ei fod yn cael ei wneud yn unol â'r deddfwriaeth briodol. Cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad a ganiateir drwy hyn mae yn debygol y bydd angen i'r datblygwr gyflwyno cais a derbyn cymeradwyaeth iddo i orchymyn cau llwybr dros dro ar gyfer llwybr troed hwn dan ddarpariaethau Adran 14(1) o Ddeddf Rheoli Traffig y Ffyrdd 1984 (fel y'i diwygiwyd) gan Gyngor Gwynedd sef yr Awdurdod Priffyrdd Lleol. Cyn ymgymryd â unrhyw waith datblygu cynghorir i'r ymgeisydd gysylltu â'r Tîm Hawliau Tramwy Cyhoeddus yr Awdurdod Priffyrdd sef Cyngor Gwynedd.

Uned AHNE:

Mae'r lleoliad dan sylw ar gyrion pentref Aberdaron ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Nid yw'r safle oddi mewn i Ardal Gadwraeth y pentref.

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

Rhan o gae amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ger 2 dŷ a godwyd yn ddiweddar. Byddai datblygiad anheddol yn y lleoliad hwn i'w weld o rai mannau cyhoeddus ond nid yw'n ymddangos y byddai'r

| | |
| --- | --- |
| | datblygiad yn ymwthiol ar y tirlun. Mae llwybr cyhoeddus Aberdaron rhif 17 yn rhedeg ar ffin y safle a byddai angen diogelu y llwybr a gadael lle digonol iddo. Nodir y bwriad i blannu coed a byddai hynny o fudd i sgrinio'r datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth. Awgrymir amod i gytuno ar gynllun tirlunio effeithiol cyn dechrau'r datblygiad yn ogystal â chynllun goleuo er mwyn cyfyngu ar oleuadau i'r hyn sy'n wirioneddol angenrheidiol. |
| Uned Bioamrywiaeth: | Mae'r adroddiad ecolegol wedi ei gwblhau i safon da. Mae'r ecolegydd wedi darparu Datganiad Isadeiledd Gwyrdd drafft ond y disgwyliad fyddai i'r ymgeisydd ddarparu datganiad o'r fath ac nid ymgynghorydd allanol. Er hynny, ni chredir y byddai'n rhesymol gofyn i'r ymgeisydd am wybodaeth ychwanegol ar yr adeg yma.<br><br>Mae CNC yn eu hymateb wedi nodi yr angen i gynnal Asesiad Cynefinoedd o ystyried maint y datblygiad a'i leoliad ger Ardal Cadwraeth Arbennig. Mi fyddai'n arferol i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth yma er mwyn cynnal yr asesiad (ar ffurf adroddiad gan ecolegydd cymwys).<br><br>**Sylwadau pellach:**<br><br>Mae'r safle dan sylw yn 750 medr i'r gogledd o'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Mae'r ACA wedi cael ei ddynodi ar gyfer cynefinoedd ac rhywogaethau morol, Mae'r safle ar gyfer datblygu tai ar y tir, ni fydd y datblygiad ar gyfer 5 tai yn achosi colled o gynefinoedd morol. Ni fydd y datblygiad yn achosi sŵn yn y môr a all aflonyddu mamaliaid morol (dolffiniaid, morfil, morloi).<br><br>Ni fydd y datblygiad yn achosi newid i brosesau arfordirol.<br><br>Mae'r tir fwy neu lai yn disgyn tuag at y môr ac mae'r cwrs dŵr agosaf yn 145 medr i ffwrdd o'r safle datblygu, felly mae'n annhebyg iawn gall llygredd o'r datblygiad gyrraedd y môr.<br><br>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.<br><br>Mae'r adroddiad ecolegol gan Cambrian Ecology yn datgan nid oes yna glwydfan ystlumod ar y safle ond roedd y safle yn debygol o gael ystlumod yn hedfan o gwmpas y safle. Felly argymhellaf fod y cloddiau a gwrychoedd yn cael eu cadw ac fod gwrychoedd a chloddiau newydd yn cael eu creu, fel roedd fy sylwadau ar y 3ydd Ebrill 2024 mewn e-bost yn awgrymu. |

| | |
|---|---|
| Uned Iaith: | Er mwyn i'r Uned allu cynnig barn teg a chytbwys ar y cais, rydym yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio'r data diweddaraf sydd bellach ar gael o Gyfrifiad 2021, a chynnwys dadansoddiad manylach. Er enghraifft, yn ôl grwpiau oedran ar gyfer yr ardal astudiaeth. Dylid ystyried ailgyflwyno'r datganiad wedi ei ddiweddaru cyn cyflwyno'r cais i Bwyllgor. |
| Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd: | Er fod potensial cyffredinol ar gyfer olion archeolegol heb eu darganfod o fewn yr ardal leol, nid oes arwyddion clir o feddiannaeth hynafol ar y safle ac felly nid oes unrhyw argymhelliad yn yr achos yma. |
| Uned Strategol Tai: | Gwybodaeth am angen:<br><br>Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-<br><br>6 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol 28 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.<br><br>Addasrwydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn rhannol gyfarch yr angen yn yr ardal.<br><br>Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 100% o tai fforddiadwy gan ei fod ar dir eithriedig. Nid yw'r cais yn ymhelaethu ar feintiau'r anheddau, ac felly mae'n anodd cadarnhau os fyddai'r datblygiad yn cyfarch angen yn yr ardal. Ni welaf dystiolaeth mai'r ymgeiswyr sydd wedi'u cymeradwyo gan Tai Teg sydd dan sylw i brynu'r tai.<br><br>Nid yw'n bosib cyflwyno sylwadau am fforddiadwyedd yr unedau fforddiadwy gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno. Byddwn yn fwy na bodlon ail edrych ar y cais unwaith caiff brisiad ffurfiol ei dderbyn.<br><br>**Sylwadau pellach:**<br><br>Mae'r Canllaw Tai Fforddiadwy yn defnyddio fformiwla 3.5 x Incwm Canolrif + 10% o bris marchnad fforddiadwy i adnabod lefel fforddiadwy. Os nad yn edrych i osod disgownt yn yr achos yma gellir defnyddio 10% o bris canolrif eiddo yn hytrach na'r prisiad marchnad agored i gael pris fforddiadwy i'r ardal.<br><br>Dylid bod y ffigwr a nodir fod o fewn cyrraedd i berson lleol ond y byddai angen gosod disgownt o oddeutu 40% er mwyn sicrhau hynny. |

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Agosatrwydd y datblygiad at dai presennol yn creu gor-edrych a cholli preifatrwydd
- Datblygiad rhuban (ribbon development) heb dystiolaeth pam y dylid ei ystyried fel safle eithrio ar gyfer tai
- Dim cyfeiriad nac ystyriaeth at leoliad y safle o fewn yr AHNE
- Fe effeithir ar osodiad a chyd destun adeiladau rhestredig gan y datblygiad
- Mi fyddai'r datblygiad yn ymestyn ffin amlwg a thybiedig y pentref heb unrhyw gyfiawnhad
- Nid oes unrhyw tystiolaeth o angen am dai boed hynny yn lleol i Aberdaron neu rannau eraill o Lŷn
- Nid oes tystiolaeth o hyfywedd ariannol
- Nid oes asesiad effaith gweledol gyda'r cais
- Er fod edrychiad yn fater wedi ei gadw yn ôl, mae'r safle yn amlwg o fewn cefn gwlad agored ac nid oes côd dylunio wedi ei gyflwyno er mwyn cynorthwyo'r penderfyniad, sydd yn arbennig o berthnasol gan mai tai i'w adeiladu eu hunain a geir
- Mi fydd uchder y tai yn niweidiol i gymeriad arbennig tirlun yr ardal
- Mae'r gosodiad mynegol yn awgrymu gosodiad trefol sydd yn amhriodol yn nhermau polisïau a dylunio. Nid yw'r gosodiad yn parchu graen a chymeriad yr anheddiad hanesyddol
- Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn a safleoedd addas eraill
- Nid oes unrhyw gyfiawnhad dros golli tir amaethyddol
- Mae'r cynnig ar gyfer adeiladu tai mawr ar wahân yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyswllt wedi ei gyfiawnhau dros yr angen am dai lleol a'r Iaith Gymraeg
- Ni fyddai nodweddion tirlun hanesyddol yn cael eu gwarchod neu gwella gyda'r cais.

**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 (CDLl) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol a 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 fel cais am ddatblygiad ar safle eithrio ac felly rhoddir ystyriaeth yn bennaf i bolisïau PS 17 a TAI 16 mewn achosion o'r fath.

5.3 Gwelir fod pentref Aberdaron wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLl gyda oddeutu 95 o dai a 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 Aberdaron 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.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 6 uned wedi eu cwblhau yn Aberdaron i gyd ar safleoedd ar hap. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol yn Ebrill 2023 yn 0 (dim) uned (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau). Golyga hyn bod capasiti o fewn cyflenwad dangosol Aberdaron ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma.

5.4 Mae polisi TAI 5 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 Nodwyd yn yr ymateb ffurfiol a roddwyd i'r ymholiad cyn cyflwyno cais, gan mai datblygiad ar safle eithrio a fwriedir, y byddai angen tystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai i gynnwys asesiad o angen ymgeiswyr cymwys am dai fforddiadwy. Mae gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf holiadur wedi ei gwblhau am gyswllt lleol 5 person/cwpwl ac ers y pwyllgor blaenorol, cyflwynwyd Datganiad Tai yn ogystal â gwybodaeth ychwanegol megis prisiad o werth y lleiniau. Mae'n gwbl hanfodol fod ymgeiswyr am dai fforddiadwy yn cael eu hasesu'r llawn ar gyfer eu hanghenion ac nid yw 'dyhead' yn rheswm digonol dros yr angen am dy fforddiadwy. Mae'n wybyddus fod yr ymgeiswyr wedi cofrestru gyda Tai Teg ac er mwyn bod yn gymwys ar gyfer eu cynnwys ar y gofrestr yma, mae'n rhaid cydymffurfio gyda cyfres o ofynion penodol yn ymwneud a lefelau incwm, methu fforddio prisiau tai marchnad agored a cysylltiad lleol. Credir felly fod angen cyffredinol wedi ei brofi o'r wybodaeth sydd i law ac fel sydd yn arferol mewn achosion o'r fath, credir y byddai'n rhesymol cynnwys amod safonol tai fforddiadwy i'w ryddhau yn ffurfiol fel modd i unigolion brofi angen penodol yn llawn.

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 felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas.

5.7 Nodai'r CCA Cymysgedd Tai y disgwylir 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. Cyflwynwyd Datganiad Tai ers gohirio penderfyniad y cais yn y pwyllgor blaenorol.

5.8 Mae’r cais yn darparu gwybodaeth o ran cyfiawnhau’r cymysgedd a’r math o dai a ddarperir a’u pris fforddiadwy a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Er enghraifft, dylai nifer yr ystafelloedd gwely ym mhob eiddo fforddiadwy fod yn gyfatebol gydag anghenion yr unigolyn. Pe caniateir cais, byddai angen gosod amod i gytuno ar y gymysgedd er mwyn sicrhau fod yr anheddau yn ymateb yn uniongyrchol i’r angen.

5.9 Derbyniwyd prisiad annibynnol o werth tybiedig tŷ 3 llofft 94m2 ar y farchnad agored. Mae 94m2 yn unol gyda maint tŷ 3 llofft deulawr yn y CCA Tai fforddiadwy ac felly yn berthnasol i ystyried yng nghyd-destun y cais. Mae’r prisiad yn dangos bod modd gosod disgownt ond byddai angen disgownt o oddeutu 40% i sicrhau fforddiadwyedd. Pe caniateir y cais gellir gosod disgownt unigol ar bob annedd yn seiliedig ar ei ddyluniad terfynol trwy gais rhyddhau amod ac yn y pendraw, trwy gytundeb 106. Er mwyn sicrhau rheolaeth o faint y tai a thrwy hynny cadw eu maint a phris yn ‘fforddiadwy’, fel sydd yn arferol, byddai amod i’w osod fyddai’n rhwystro hawliau datblygiadau a ganiateir (PD), hynny yw, ni fyddai modd ymestyn unrhyw eiddo heb gyflwyno cais cynllunio yn gyntaf. Yn ogystal, ers yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae’r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant. Gan mai yn erbyn polisïau tai yn y CDLL mae’r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai’n briodol felly i roddi amod fod y tŷ yn cael ei gyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

5.10 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 hynny ers cyflwyno’r wybodaeth ychwanegol a’r gallu i osod amod i gytuno ar y ddarpariaeth o dai fforddiadwy mae’r cynnig yma bellach yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisïau TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o’r Cynllun Lleol yn ogystal a’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**

5.11 Yn yr achos yma, gan mai cais ar ffurf amlinellol gyda materion yn ymwneud ac edrychiad, a thirlunio wedi eu cadw yn ôl, nid yw’r holl wybodaeth ar gael. Serch hynny, mae’r isafswm maint a ddarperir yn awgrymu y byddai 5 tŷ deulawr o fewn ardal agored o’r math yma yng nghefn gwlad fyddai yn hynod o amlwg. Cydnabyddir fod tai presennol gerllaw yn gymysgedd o adeiladau deulawr, unllawr, cromen ayyb. Er hynny, mi fyddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol i ffwrdd oddi wrth patrwm adeiledig presennol ac felly mi fyddai’n sefyll allan gan newid edrychiad gweledol y safle ac yn ymledu’r ffurf adeiledig ymhellach i mewn i gefn gwlad agored. 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”.*

5.12 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 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.”

5.14 Fe welir o sylwadau’r Uned AHNE, nad ydynt yn ystyried y bwriad yn niweidiol o ran ei effaith weledol. Maent hefyd yn cyfeirio at bolisi perthnasol o fewn Cynllun Rheoli’r AHNE sydd yn hyrwyddo darpariaeth o dai fforddiadwy lle profir fod gwir angen lleol. Fel sydd yn cael ei drafod yn flaenorol yn yr adroddiad, mae’r angen wedi brofi pellach ac felly mae modd rhoi pwysau ar hyn fel ystyriaeth faterol wrth bwyso a mesur y cais yn erbyn polisïau perthnasol eraill, gan gynnwys y rhai sy’n berthnasol i’r effaith gweledol.

5.15 O ganlyniad i’r pryderon a amlygwyd gan swyddogion yn flaenorol, cyflwynwyd Datganiad Tirlun sydd wedi ei nodi fel datganiad i wrthddweud yr hyn a honnwyd gan swyddogion. Er nad yn cynnwys unrhyw asesiad ffotograffig ffurfiol mae’n pwysleisio sylw’r Uned AHNE a CNC ac yn awgrymu trwy gynnwys cynllun tirlunio dwys y bydd hyn yn fodd o leihau’r effaith yn weledol. Er mai datganiadau cymharol amwys a geir yn y ddogfen, mae’n ystyriaeth berthnasol.

5.16 Mae’n rhesymol derbyn y byddai cynllun tirweddu o safon yn gallu cyfrannu tuag at ymdoddi’r datblygiad ond mae yn annhebygol o guddio’r datblygiad yn ei gyfanrwydd. Trwy gosod amodau, mae’r bwriad yn gallu cydymffurfio gyda’r rhannu’r perthnasol o bolisi PCYFF 3 a 4.

5.17 Wrth edrych ar batrwm datblygu Aberdaron fe welir ei fod ar wasgar gan ddilyn y prif rwydweithiau ffyrdd i mewn i’r pentref ac mae rhai clystyrau o ardaloedd datblygedig yn fwy dwys nag eraill. Sylweddolir fod y tai wrth y fynedfa’r safle yn rhai mwy o faint ac o ddyluniad modern o'u cymharu â rhai mwy traddodiadol yng nghanol y pentref. Wrth deithio allan o'r pentref tuag at y safle, mae cymeriad yr anheddiad yn llai traddodiadol ei naws. O ystyried hyn, mae datblygiad newydd yn llai tebygol o edrych yn estron, er rhaid cydnabod, byddai dal yn golygu erydiad a cholled o gefn gwald agored.

5.18 Er mae’r cais hwn yn un amlinellol, mae dyluniad a dewis o ddeunyddiau a lliwiau hefyd yn gallu helpu lliniaru effaith datblygiad trwy sicrhau ei fod o safon ac yn parchu ei le yn y dirwedd. Trwy’r broses o orfod cyflwyno cais am faterion a gadwyd yn ôl a’r gallu i osod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio, mae modd sicrhau datblygiad o safon a fyddai’n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3 a 4.

5.19 Mae pryder yn parhau am yr effaith weledol gan y byddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol i ffwrdd oddi wrth batrwm adeiledig presennol ac felly’n sefyll allan gan newid edrychiad gweledol y safle ac ymledu’r ffurf adeiledig bellach i mewn i gefn gwald agored. Er

hynny ac wedi ystyried y bwriad yn ei gyfarwydd, ystyrir fod yr angen am dai fforddiadwy i drigolion lleol yn gorbwyso’r gwrthdaro gyda’r polisïau gweledol perthnasol. Credir fod yr effaith weledol yn un y gellir dygymod a fo a’i leihau trwy gytuno manylion dyluniad a maint y tai a thirlunio a gosodiad terfynol y safle.

5.20 Er nad yw'r bwriad yn cydymffurfio'n llawn gyda pholisi o safbwynt effaith gweledol ni ystyrir y dylid gwrthod y cais yn groes i bolisi PS 5, PCYFF 3, PCYFF 4 a TAI 16 o ystyried yr angen am dai fforddiadwy.

**Mwynderau cyffredinol  a phreswyl**

5.21 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 ag y mae.

5.22 Ond rhaid ystyried mai cais amlinellol a geir yma ble mae holl fanylion terfynol y bwriad yn anhysbys ar hyn o bryd. Er enghraifft, mi fyddai cytuno manylion triniaethau ffin a thirlunio addas ar gyfer y safle yn gallu gwarchod rhywfaint ar fwynderau preswyl tai cyfagos. Cydnabyddir fod y cynllun safle sydd wedi ei gyflwyno yn awgrymu y byddai’r tŷ ar llain 5 yn gymharol agos i ffin y safle gyda thai cyfagos ac fe amlygwyd pryder am effaith y datblygiad yn ei gyfanrwydd ar fwynderau trigolion y tai hyn o ran colli preifatrwydd a gôr edrych. Ond mae edrychiad yn fater wedi ei gadw yn ôl ac felly mi fyddai cyfle i ystyried gwir effaith unrhyw fwriad wrth drafod manylion pellach. Ystyrir fod modd dylunio tŷ (o ran siâp, maint, lleoliad ffenestri, drysau ayyb) a fydd yn gwarchod mwynderau preswyl tai cymdogion ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

**Ystyriaeth i’r Iaith Gymraeg**

5.23 Mae maen prawf (2) o Polisi 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.

5.24 Gwelir fod Datganiad Cynllunio wedi ei gyflwyno gyda’r cais er nid yw ar ffurf asesiad effaith fel y cyfeirir ato yn sylw’r Uned Bolisi. Nodir hefyd fod yr Uned Iaith wedi datgan y dylid cynnwys gwybodaeth ar sail Cyfrifiad 2021 yn hytrach na 2011 fel a roddir yn y datganiad fel a gyflwynwyd. Yn arferol, mi fyddai’r mater yma wedi ei gyfeirio at yr asiant a’r disgwyl byddai fod asesiad cymwys yn cael ei baratoi. Ond yn yr achos yma, ni fyddai derbyn asesiad o’r fath yn gwneud gweddill y datblygiad yn dderbyniol ac annheg fyddai disgwyl i’r ymgeisydd fynd i gostau ychwanegol o wybod na fyddai’r wybodaeth yma yn ei hun yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda’r holl ofynion polisi perthnasol. Er hynny, 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**

5.25 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 y ffordd stad a mannau 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 i weld yn cael eu cynnig

ar ran o’r safle ac o fewn y lleiniau unigol. Yn hynny o beth, credir y byddai’r bwriad yn dderbyniol o ran gofynion parcio cyfredol ac felly yn unol a polisi 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 gwelededd cymharol glir i’r ddau gyfeiriad, credir y byddai’r fynedfa hefyd yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol a gofynion perthnasol polisi TRA 4.

**Materion bioamrywiaeth**

5.26 Mae’r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda’r cais wedi ei wneud i safon da. Er hynny, maent yn nodi yr angen i gyflwyno gwybodaeth pellach er mwyn sicrhau fod gofynion yn ymwneud a chynnal asesiad llawn o ran effaith y bwriad ar ddynodiad yr Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae CNC hefyd 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. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych. Yn absenoldeb yr asesiad hwnnw, ni all CNC roi gwybod na fyddai’r cynigion yn arwain at effaith andwyol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig”.*

5.27 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol maes o law ac fe gadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth oherwydd fod y safle 750 medr i’r gogledd o’r ACA Pen Llyn a’r Sarnau, ni fyddai’r datblygiad ar gyfer 5 tai yn achosi colled o gynefinoedd morol nac yn achosi sŵn yn y môr a all aflonyddu ar famaliaid morol (dolffin, morfil, morloi). Ni fydd ychwaith yn achosi newid i brosesau arfordirol ac yn annhebyg iawn gall llygredd o’r datblygiad gyrraedd y môr.

Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas a’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 bellach yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau PS 19 a AMG 5.

5.28 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a’r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni’r PCC o safbwynt yr agwedd penodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma. Fe welir fod cynnig yn cael ei roi i wella bioamrywiaeth trwy gynnwys blychau ystlumod, plannu coed a chreu gwrych naturiol newydd. Credir fod yr elfennau yma i gyd yn dderbyniol ac yn fodd o greu gwelliannau bioamrywiaeth o ganlyniad ac y byddai amod safonol i’w gynnwys er mwyn sicrhau fod y gwelliannau yma yn cael eu gweithredu yn unol â’r hyn a nodir yn y datganiad a’r asesiad ecolegol. Credir fod y bwriad bellach yn dderbyniol ac felly yn unol â gofynion perthnasol polisïau PS 19, AMG 5 ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a’r dull fesul cam.

**Materion Archeolegol**

5.29 Fel y gwelir o sylwadau'r Gwasanaeth Archeolegol, er fod potensial cyffredinol ar gyfer olion archeolegol heb eu darganfod o fewn yr ardal leol, nid oedd ganddynt unrhyw argymhelliad yn yr achos yma megis cynnal gwaith archwilio o'r safle. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail yr elfen benodol yma ac yn unol a gofynion perthnasol polisi PS 20.

**Cyfraniad Addysgol**

5.30 Mae'r bwriad ar gyfer codi 5 tŷ ond nid yw'n ymddangos fod nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu cadarnhau. Pe byddai'r bwriad ar gyfer 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 x 0.4 = 2 disgybl

5.31 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.

**Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.32 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 Mae'r sefyllfa dai cyfredol ym mhentref Aberdaron yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol felly yn cael ei gefnogi yn llwyr. Er hynny, nid yw hyn yn golygu y gellir caniatáu unrhyw gynnig a gyflwynir a rhaid i gynigion gydymffurfio yn llwyr gyda gofynion perthnasol polisïau sydd yn gwarchod ardal hynod sensitif fel yma rhag datblygiadau newydd annerbyniol.

Mae'r materion sy'n ymwneud ac angen am y datblygiad a'r effaith ar ecoleg wedi ei ddatrys yn llawn o dderbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant. Er derbyniwyd y datganiad tirwedd, nid yw'r bwriad yn cydymffurfio'n llawn gyda pholisi o safbwynt effaith gweledol o hyd ond wedi pwyso a mesur y cais, ni ystyrir y dylid gwrthod y cais o ystyried yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

6.2 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma bellach yn dderbyniol yn y ffurf fel a gyflwynwyd.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod fforddiadwy
5. Amodau priffyrdd
6. Amod bioamrywiaeth/gwelliannau bioamrywiaeth
7. Amod CNC
8. Amod Dŵr Cymru
9. Amod materion a gadwyd yn ôl
10. Tynnu hawliau PD estyniadau a cyfyngu i defnydd preswyl C3 yn unig
11. Gwarchod llwybr cyhoeddus