

ADRODDIAD I'R PWYLLGOR CYNLLUNIO**CYFEIRIO I GYFNOD CNOI CIL**

**DYDDIAD PWYLLGOR
CYNLLUNIO:** 21.10.23

**DISGRIFIAD A LLEOLIAD Y
CAIS:** C24/0205/32/LL - Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol ar Dir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE.

ADRODDIAD GAN: Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd

ARGYMHELLIAD: I ganatau'r cais yn unol gyda'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth
9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddsbarth defnydd C3 yn unig
12. Amodau archeoleg
13. Amod i gytuno offer cae chwarae
14. Cwblhau tirlunio
15. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru

1. PWRPAS

1.1 Gohiriwyd penderfynu'r cais ym Mhwyllgor Cynllunio 09/09/2024 yn unol â chyfarwyddyd Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd gan bod risg sylweddol i'r Cyngor o ran bwriad y Pwyllgor Cynllunio i wrthod y cais yn groes i argymhelliad swyddogion. Roedd y rhesymau'r pwyllgor dros wrthod y cais yn ymwneud gyda:

- Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg
- Diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy

1.2 Cyfeiriwyd y mater i gyfnod cnoi cil yn unol â rheolau sefydlog y Pwyllgor. Pwrpas adrodd yn ôl i'r Pwyllgor yw er mwyn amlygu'r materion polisi cynllunio, risgiau posib a'r opsiynau posib i'r Pwyllgor cyn iddynt ddod i benderfyniad terfynol ar y cais.

2. DISGRIFIAD A CHEFNDIR

- 2.1 Cais llawn yw hwn am ganiatâd cynllunio i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.66ha o faint sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Botwnnog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T61).
- 2.2 Mae'r cais wedi bod gerbron y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 09/09/2024 a cyn hynny cynhaliwyd ymweliad safle ar 16/07/24. Mae'r adroddiad gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar y 09/09/2024 wedi ei gynnwys fel Atodiad 1.
- 2.3 Ers gohirio penderfyniad y cais yn y pwyllgor blaenorol, cyflwynwyd gwybodaeth ac ymateb pellach gan yr asiant i faterion a godwyd. Roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn cynnwys:
- Sylwadau yn amlygu nad oes gofyn profi angen lleol sydd wedi ei gyfyngu i ward Botwnnog yn unig, ar gyfer y math yma o ddatblygiad oherwydd statws yr anheddle yn y CDLL.
 - Mae'r ffigyrau o angen gan yr Uned Strategol Tai llawer mwy diweddar na'r adroddiad hwylusydd tai gwledig a gyhoeddwyd yn 2022.
 - Polisiau'r CDLL yn gofyn bod yr anheddle yn ymateb i angen ehangach na'r pentref yn unig.
 - Bod maint y bwriad yng nghyd fynd gyda maint yr anheddle a'r disgwyliad polisi fel pentref gwasanaeth.
 - Bod cynlluniau fel hyn yn allweddol i gefnogi'r iaith gan ei fod yn ymateb i'r argyfwng tai ac yn caniatáu i bobol leol aros yn ei cymunedau.
 - Cyflwynwyd tystiolaeth gan y gymdeithas tai ADRA yn amlinellu iaith ddewisol prif denant a thenantiaid ar y cyd o fewn datblygiadau diweddar dai newydd Adra gyda'r ffigyrau yn dangos gwelliant ar ran fwyaf o safleoedd a dim effaith o sylwedd
 - Amlygwyd fod y cymysgedd tai yn adlewyrchu'r galw trwy ddarparu cymysg o wahanol dai.
 - Bodlonrwydd ADRA i fabwysiadu polisi gosod lleol a bod modd cytuno i hynny trwy gais rhyddhau amod.
 - Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion gan aelodau wrth anghytuno gyda barn broffesiynol y swyddogion sydd yn rhoi'r Awdurdod Cynllunio mewn sefyllfa anodd i amddiffyn mewn apêl a chais am gostau.
 - Gwybodaeth am benderfyniad mewn achos apêl ddiweddar ar Ynys Môn pryd y gwrthodwyd cais am ddatblygiad yn groes i argymhelliad swyddogion ac a ganiatawyd ar apêl gyda chostau yn cael ei ddyfarnu yn erbyn y Cyngor oherwydd ymddygiad afresymol.

3. CYD-DESTUN POLISI

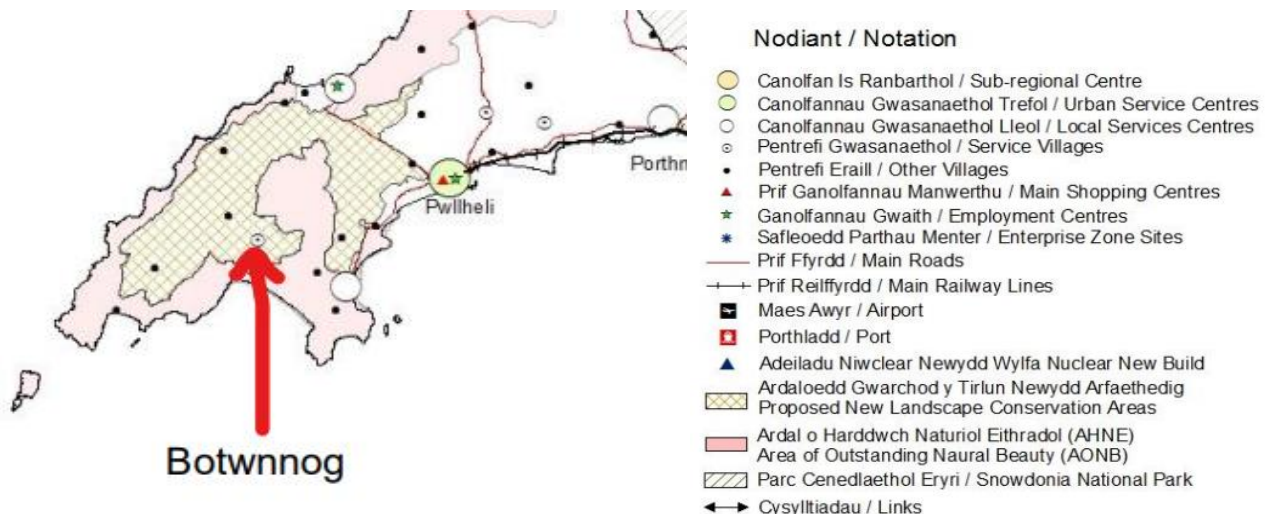
- 3.1 Y Cynllun Datblygu mabwysiedig yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae paragraff 1.22 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024) yn datgan yn glir mai "Cynlluniau datblygu cyfredol yw sylfaen y system gynllunio a nhw sy'n gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Rhaid i'r holl gynlluniau ar bob lefel o fewn yr hierarchaeth a baratoir gydymffurfio â pholisiau cynllunio cenedlaethol. Rhaid i geisiadau cynllunio gael eu pennu yn unol â'r cynllun a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall".

Mae'r rhestr llawn o bolisiau cynllunio sydd yn berthnasol i'r cais wedi eu cynnwys yn yr adroddiad gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ar 09/09/2024. Mae'r adroddiad yma'n canolbwyntio'n bennaf ar y polisiau cynlluniau sydd yn berthnasol i'r rhesymau roddwyd gan

y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer gwrthod y cais , sef effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg a diffyg angen.

Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- 3.2 Mae strategaeth y CDLL yn ymateb i angen a dystiolaethir yn glir i wneud darpariaeth ar gyfer cartrefi a swyddi newydd yn ogystal â gwarchod cymeriad cymdeithasol, diwylliannol ac amgylcheddol unigryw'r ardal. Mae'n darparu ar gyfer defnyddiau tir sydd eu hangen am gyfnod penodol o amser, gan hwyluso defnyddiau etifeddiaeth amgen sy'n cydymffurfio â pholisi yn y tymor hir.
- 3.3 Mae'r strategaeth yn cydnabod fod yr iaith Gymraeg yn rhan o wead cymdeithasol a diwylliannol Cymru ac ei bod yn angenrheidiol i'r Cynllun gynnwys polisi penodol i ddweud am yr amgylchiadau lle bydd y Cynllun angen rhoi ystyriaeth i ardrwriad datblygiad ar yr iaith Gymraeg a diwylliant. Mae'r polisiau a mabwysiadwyd yn hwyluso'r math o ddatblygiad sy'n gallu cyfrannu i greu'r amgylchiadau cywir i gyfrannu at gynnal a chreu cymunedau Cymraeg eu hiaith, e.e. cymysgedd o dai (daliadaeth a math), cyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol.
- 3.4 Mae'r strategaeth yn anelu at wasgaru datblygiad yn gymesur o amgylch ardal y Cynllun wrth ganolbwyntio ar y manau hynny sy'n darparu'r cyfleoedd gorau i gyflawni datblygiad cynaliadwy. Trwy hynny, mae'r strategaeth yn cynnig:
- “.....maint priodol o ddatblygiad mewn Pentrefi, gan ganolbwyntio ar y Pentrefi Gwasanaeth a ddangosir ar Fap Diagramatig 8 a 9, sydd â gwell mynediad at wasanaethau a chlundiant cyhoeddus;”*
- 3.5 Mae'r strategaeth yn cydnabod Botwnnog fel Pentref Gwasanaeth ac fel sydd yn amlwg o'r map isod, Botwnnog ydi'r unig pentre gwasanaeth yn Penllyn ac mae yn gwasanaethu ardal gwledig eang. Mae'r sylwadau gan yr asiant yn nodi fod Pentref Botwnnog yn anheddiad pwysig gan ddarparu ysgol gynradd, ysgol uwchradd, canolfan feddygol a chanolfan cymunedol ac felly yn cyfleu ei statws yn hierarchaeth aneddleoedd o fewn y CDLL.



- 3.6 Mae paragraff 6.4.7 y CDLL yn cydnabod fod Polisi Strategol PS 17 yn gosod y dull cyffredinol ar gyfer lleoli a dosbarthu datblygiadau yn ardal y Cynllun. Mae strategaeth ofodol y Cynllun, fel y'i hamlinellir ym Mhennod 5, yn hollbwysig o ran cyfeirio twf yn ardal y Cynllun dros

gyfnod y Cynllun. Mae Polisi Strategol PS 17 yn amlinellu'r dull cyffredinol o ran lleoli a dosbarthu datblygiadau tai o fewn ardal y Cynllun. Mae'n diffinio rôl trefi a phentrefi ac yn disgrifio'r math o dai a ellir eu caniatáu yng nghefn gwlad.

- 3.7 Mae paragraff 6.4.10 yn esbonio fod yr opsiwn a ffafrir yn cydnabod y dylai Canolfannau llai (h.y. y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) a Phentrefi Gwasanaeth fel Botwnnog, os ydynt am aros yn gynaliadwy, gael y cyfle lle byddo'n briodol i dderbyn datblygiad newydd. Mae yn cydnabod bod Pentrefi Gwasanaeth yn darparu lefel uwch o gyfleusterau a gwasanaethau na'r Pentrefi mwy anghysbell ac yn gyffredinol mae ganddynt fwy o fynediad cynaliadwy a chyswllt swyddogaethol gwell i Ganolfannau mwy. Gan hynny disgwylir i Bentrefi Gwasanaeth dderbyn peth o'r twf a fyddai fel arfer yn cael eu cyfeirio at anheddle rheng uwch. Mae'n bwysig bod eu rôl bresennol a lefel y cyfleusterau a'r gwasanaethau yn cael eu gwarchod lle bynnag y bo modd.

Prif bolisiau manwl o fewn y CDLL

- 3.8 **Polisi Strategol PS 1: yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig** – Mae'r polisi yn gofyn bod y Cyngor yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Mae amcanion allweddol y Cynllun yn dangos ymrwymiad i hyrwyddo cymunedau cytbwys, cynaliadwy a nodedig. Mae hyn yn golygu bod y Cynllun yn cynnwys teclynnau polisi i ganiatáu cymunedau lleol newid a thyfu'n gynaliadwy ac i gyfarch anghenion pob aelod o gymunedau.
- 3.9 Mae'r polisi yn gosod allan yr amgylchiadau ble disgwylir asesiad effaith iaith Gymraeg neu ddatganiad iaith Gymraeg. Er dderbyniwyd datganiad iaith Gymraeg fel rhan o'r cais, nid oedd gofyn polisi dros wneud hynny. Mae'r polisi ond yn gwrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol. Mae'r adroddiad i'r pwyllgor ar 09/09/24 yn egluro nad oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith o sylwedd ar yr Iaith. Hefyd derbyniwyd tystiolaeth ychwanegol gan ADRA ers y pwyllgor yn dangos fod datblygiadau tebyg ar y cyfan yn cael effaith positif ar yr iaith.
- 3.10 Mewn apêl ddiweddar yn Ynys Môn (gan gofio roedd y penderfyniad ar sail yr un CDLL a CCA), dwedodd yr arolygydd *“Mae CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019) y Cyngor yn cydnabod na all y system cynllunio defnydd tir ragweld na rheoli nodweddion personol perchenogion tai newydd. Mae hyn yn cynnwys y gallu i siarad Cymraeg a'r graddau y mae'r iaith yn cael ei throsglwyddo drwy'r teulu. Er hynny, mae darparu digon o dai yn lleol ar raddfa ac o faint priodol, ac ar gyfer cymysgedd o aelwydydd, yn ffactor pwysig o ran hyfywedd yr iaith, er enghraifft wrth gadw unigolion sy'n defnyddio'r iaith....”*
- 3.11 Mae'r CCA hefyd yn cydnabod fod digon o dai yn lleol ar gyfer cymysgedd o aelwydydd yn fwy tebygol o olygu defnydd hyfyw o gyfleusterau a gwasanaethau yn yr anheddle neu mewn anheddle cyfagos, sy'n gallu bod yn fannau pwysig i'r iaith Gymraeg. Mae cymunedau angen cymysgedd gymesur o drigolion o wahanol gefndir, oedran ac sy'n byw mewn gwahanol fathau o dai os ydynt am fod yn llefydd lle mae pobl yn dymuno byw ynddynt yn y tymor hir. I'r gwrthwyneb, byddai peidio â gwneud hynny yn gallu arwain at gymuned yn gweld gostyngiad yn ei phoblogaeth yn y tymor hir, yn colli ei natur nodedig lleol a'i chysylltiadau â threfnadaeth ddiwylliannol.
- 3.12 Mae polisi PS1 hefyd yn gofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes ac yn gosod disgwyliad y bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer datblygiadau newydd, enwau tai a strydoedd. Mae modd gosod amodau i gwrdd a'r gofynion yma.

- 3.13 **Polisi Tai 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth** - Mae'r polisi yn disgwyl bydd 40 o dai newydd yn cael ei ddarparu ym Motwnnog dros gyfnod y cynllun trwy safleoedd dynodedig a safleoedd ar hap. Mae safle'r cais wedi dynodi yn benodol ar gyfer 21 o dai newydd. Ond 5 annedd sydd wedi ei adeiladu hyd yma a does ddim safleoedd eraill gyda chaniatâd cynllunio i adeiladau tai newydd o fewn y pentref. Mae hyn yn golygu fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Botwnnog ac mae'r bwriad yn cwrdd gyda pholisi Tai 3.
- 3.14 Wrth nodi fod y safle wedi ei glustnodi a bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol tai, nid oes gofyn polisi i'r datblygwr profi'r angen am y tai ac o ganlyniad mae'r bwriad o safbwynt egwyddor yn gwbl unol gyda pholisi.
- 3.15 **TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai** - Mae'r polisi yn gofyn bod cynigion yn darparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy ar draws ardal y cynllun yn unol â Pholisi Strategol PS 18 a trwy gynnig cynllun sy'n darparu 100% tai fforddiadwy mae'r bwriad yn cwbl unol gyda maen prawf un o'r polisi a trwy hynny, mae yn ymateb i'r diffyg cydbwysedd yn y marchnadoedd tai lleol.
- Trwy gynnig datblygiad ar safle sydd o fewn y ffin Datblygu ac sydd hefyd wedi ei glustnodi ar gyfer tai mae'r bwriad yn sicrhau defnydd tir cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd priodol o ddatblygiad sy'n gweddu i fwynderau lleol sydd hefyd yn unol â Pholisi PCYFF 3. Mae'r cynllun o safon dylunio uchel ac mi fydd yn gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai presennol trwy gyfrannau at gymuned gynaliadwy a chynhwysol.
- 3.16 Mae'r dystiolaeth a dderbyniwyd yn dangos yn glir fod cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai yn cael ei gynnig sy'n diwallu anghenion cymunedau presennol ardal y cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol. Mae'r ddarpariaeth yn cynnwys 4 byngalo, 6 tŷ 2 llofft a 8 tŷ 3 llofft gyda chymysgedd arfaethedig o'r mathau o ddeiliadaeth isod:
- 12 x Uned Rhent Cymdeithasol, gyda 4 ohonynt ar gyfer pobl dros 55 mlwydd oed yn unig;
 - 3 x Uned Rhent Canolradd;
 - 3 x Uned Rhent Canolradd (gydag opsiwn yn y dyfodol i brynu drwy Rent yn Gyntaf).
- 3.17 **Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy** - Mae cyfleoedd datblygu wedi eu hadnabod i ddarparu targed lleiafswm o 1,572 o dai fforddiadwy newydd. Mae'r cynllun yma yn cynnig 100% o dai fforddiadwy ac felly'n cynnig cyfraniad positif i'r nifer o dai fforddiadwy sydd angen yn y Sir.
- 3.18 **Polisi Tai 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad** - O fewn ffin datblygu Botwnnog, dau neu fwy o unedau tai fforddiadwy yw lleiafrif y trothwy o fewn y polisi a disgwylir cyfraniad o 10% o dai fforddiadwy ond nid yw'r polisi yn gwahardd darpariaeth uwch. Mae'r bwriad o ddarparu 100% o unedau fforddiadwy yn cyd-fynd gydag amcanion polisi TA1 8 ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth glir am yr angen.
- 3.19 Mae statws Botwnnog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi gan yr Uned Strategol Tai, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, ac mae 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol yng Ngwynedd. Er bod rhai ymgeiswyr yn gallu fod ar y 2 gofrestr, mae'r ffigyrau yn profi angen diamheuol am dai fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd.
- 3.20 Ar ben hynny, mae uned strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau fod angen uchel o fewn ardal cyngor cymuned Botwnnog gyda 34 teulu ar y gofrestr tai cymdeithasol a 14 ar gofrestr Tai Teg. Mae hyn yn arddangos angen clir am dai sydd yn fwy mewn nifer na fyddai'n gallu cael ei ddiwallu trwy'r datblygiad yma ac felly fod cyfiawnhad amlwg ar gyfer y cynllun ar sail

angen leol. Nodir yn ogystal fod gwybodaeth gyfredol yn dangos y nifer sydd wedi cofrestru am eiddo cymdeithasol ym Mhen Llŷn fel 615.

- 3.21 Mewn penderfyniad apêl ddiweddar yn Ynys Môn cydnabuwyd yr arolygydd cynllunio fod cofrestr tai'r Cyngor a chofrestr Tai Teg yn cynnwys pobol sydd yn gymwys am dy fforddiadwy o dan NCT 2 a bod y ddwy gofrestr yn ffynonellau tystiolaeth sefydledig a chydabyddedig sy'n llywio polisiâu'r CDLI a cheisiadau cynllunio. Hefyd, yn unol â'r cyngor yng Nghlanllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy'r Cyngor, mae'r cofrestrau yn ffynonellau sylfaenol ar gyfer adnabod anghenion lleol. Wrth ddod i benderfyniad dwedodd yr arolygydd *"nid wyf wedi gweld unrhyw dystiolaeth sylweddol i wrthwynebu'r defnydd o'r cofrestrau fel ffynonellau dibynadwy.....i grynhoi, mae'r angen lleol am dai fforddiadwy wedi'i brofi"*.
- 3.22 Gan ystyried fod y gwybodaeth sy'n ffurfio rhan o'r cofrestrau yn wybodaeth cyfredol ac sydd yn ffynhonnell data dibynadwy, cyngoraf fod y pwyllgor yn rhoi mwy o pwysau ar y tystiolaeth yma o safbwynt angen yn hytrach na gwybodaeth sydd pellach yn hen ac sydd yn edrych ar ardal llawer rhu gaeth nac beth mae'r polisiâu yn ei ofyn.

4 RISGIAU I'R CYNGOR O WRTHOD Y CAIS

- 4.1 Byddai gwrthod y cais yn creu anghysondeb o ran gweithredu polisiâu cynllunio mabwysiedig y Cyngor wrth ddod i benderfyniadau ar geisiadau i ddatblygu tai ar safleoedd sydd wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer datblygiadau preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol.
- 4.2 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod byddai gwrthod y cais hwn yn tanseilio polisiâu ar lefel cenedlaethol a lleol. Mae'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin datblygu pentref Botwnnog, fel y dynodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygiad preswyl. Mae rhagdybiaeth gref o blaid codi tai ar safleoedd dynodedig ac nad oes cyfiawnhad gref a dibynadwy i'w gwrthod. Fel mae'r asesiad uchod yn dangos ynghyd a'r asesiad yn yr adroddiad i bwyllgor 9fed o Fai 2024 nid yw'r swyddogion yn argyhoeddedig bod dystiolaeth digonol wedi ei gyflwyno ar gyfer gwrthod y bwriad gan ei fod yn unol a gofynion polisiâu cynllunio lleol a cenedlaethol.
- 4.3 Pe gwrthodir y cais, mi fydd risg o dderbyn apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor. Er mwyn amddiffyn yr apêl mi fydd angen seiliau cynllunio rhesymol dros wneud penderfyniad sy'n groes i gyngor proffesiynol swyddogion y Cyngor, a thystiolaeth berthnasol i gefnogi'r penderfyniad. Er rhoddwyd y pwyllgor cynllunio rhesymau cynllunio dilys dros wrthod y cais, mae'r dystiolaeth o blaid y cais yn gadarn ac yn gorbwyso pryder aelodau a hyd yma, nid oes dystiolaeth berthnasol a chadarn i gefnogi'r penderfyniad i wrthod y cais. Os na ellir thystiolaethu'r rhesymau dros wrthod y cais, mae'n debygol iawn bydd costau'n cael ei dyfarnu yn erbyn y Cyngor ar apêl.
- 4.4 Mewn penderfyniad apêl tebyg yn Ynys Môn bu rhaid i'r Cyngor dalu'r ymgeisydd £16,235 oherwydd ymddygiad afresymol oedd wedi arwain at costau diangen a wastraffus i'r ymgeisydd. Nodaf nid yw'r ffigwr yma yn cynnwys cost i'r Cyngor o safbwynt adnoddau staff yn gweinyddu ac amddiffyn yr apêl ac felly mae yn debygol roedd y gwir cost i'r cyngor yn dipyn mwy.
- 4.5 Gall gwrthod cynlluniau sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio greu ansicrwydd i ddatblygwyr posib a allai olygu bod Gwynedd yn ardal lai ffafriol i'w fuddsoddi. Mae yn bosib bydd effaith o hynny yn golygu bod Gwynedd yn colli allan ar gyfleoedd buddsoddi ar gyfer diwallu anghenion tai trigolion y Sir.

- 4.6 Mae risg i'r cais gael ei alw i mewn gan Lywodraeth Cymru i'w benderfynu. Yn ogystal â risg o alw ceisiadau unigol i mewn, mae gan Lywodraeth Cymru a'i swyddogion bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae'r Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio ac yn penderfynu ceisiadau. Dyma fyddai'r risg posib fwyaf i'r Cyngor yn y pendraw.

5. OPSIYNAU I'R PWYLLGOR

- 5.1 Mae'r opsiynau sydd yn agored i'r Pwyllgor wrth benderfynu'r cais yn cael eu nodi isod gyda'r opsiynau yn cynyddu o ran eu risg i'r Cyngor wrth fynd i lawr y rhestr:

a) Caniatáu'r cais yn unol â'r argymhelliad – Mae'r asesiad uchod a'r adroddiad pwyllgor 09/09/2024 yn Atodiad 1, yn asesu rhinweddau'r cais yn erbyn gofynion y polisïau a chanllawiau perthnasol ac yn dod i'r casgliad ar sail tystiolaeth, fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a chanllawiau a geir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol a Nodiadau Cyngor Technegol. Dyma'r unig benderfyniad posibl sydd heb risgiau i'r Cyngor.

b) Gwrthod am resymau yn ymwneud a:

- Effaith niweidiol i'r Iaith Gymraeg
- Diffyg angen o fewn ward Botwnnog am dai fforddiadwy

Hwn yw'r risg mwyaf i'r Cyngor gan y byddai gwrthod cais am dai newydd ar safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol yn y CDLL ar gyfer codi tai a hynny heb dystiolaeth gadarn. Byddai hyn yn tanseilio polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn llwyr gan danseilio hygredd y Cyngor. Fel sydd wedi amlygu uchod, byddai risg sylweddol o derbyn costau ar apêl pe gwrthodir y cais heb dystiolaeth a seiliau rhesymol dros gwneud. Nodir eto fod gan Lywodraeth Cymru bwerau i ymyrryd yn ffurfiol mewn sut mae Cyngor yn darparu'r Gwasanaeth Cynllunio.

6. CASGLIAD

- 6.1 Er mwyn sicrhau fod y Cyngor yn osgoi'r risgiau fel yr amlinellir uchod a gan bod rhinweddau'r cais wedi cael ei asesu yn drylwyr gan swyddogion y Cyngor, yn seiliedig ar y dystiolaeth credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, canllawiau lleol a chenedlaethol a pholisïau cynllunio cenedlaethol. Argymhellir felly fod y cais yn cael ei ganiatáu fel y'i cyflwynwyd yn unol gyda'r amodau a gyflwynwyd i Bwyllgor 9fed o Fai 2024 ac sydd wedi ei gynnwys isod er osgoi amheuaeth.

7. ARGYMHELLIAD:

- 7.1 I ganiatáu'r cais gyda'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth
9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Amodau archeoleg
13. Amod i gytuno offer cae chwarae
14. Cwblhau tirlunio
15. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Atodiad 1: Adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio

Rhif: 4

Cais Rhif: C24/0205/32/LL

Dyddiad Cofrestru: 19/03/2024

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Botwnnog

Ward: Pen draw Llyn

Bwriad: Cais llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiol

Lleoliad: Tir Ger Cae Capel, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais cynllunio llawn i godi 18 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.66ha o faint sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Botwnnog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T61).
- 1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa newydd oddi ar ffordd dosbarth 2 y B4413, creu ffordd stad fewnol ynghyd a llwybrau cerdded, creu ardaloedd wedi'u tirlunio, creu llecynnau chwarae agored, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio cysylltiedig gan gynnwys ardal draenio dŵr wyneb cynaliadwy. Yn benodol, mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol :
- 4 byngalo dwy ystafell wely
 - 6 byngalo cromen dwy ystafell wely
 - 8 byngalo cromen tair ystafell wely
- Mi fyddai'r gymysgedd o ran deiliadaeth fel a ganlyn:
- 4 Byngalo dwy ystafell wely – tai ar rhent cymdeithasol fforddiadwy i bobl dros 55 oed
 - 6 Byngalo cromen dwy ystafell wely – tai rhent cymdeithasol a thai rhent canolradd
 - 8 Byngalo cromen tair ystafell wely – tai rhent cymdeithasol, rhent canolradd a rhent canolradd gyda'r opsiwn i brynu
- 1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i gyfleu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:
- Toeau: Llechi neu deils naturiol;
 - Waliau: Rendr / cladin pren/carreg
 - Triniaethau ffin – cymysgedd o ffensys pren a rheiliau metel gyda chloddiau a waliau presennol i'w cadw a gwella ble mae angen gan gynnwys plannu gwrychoedd newydd ar ben rhai cloddiau/ffiniau presennol.
- 1.4 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man gwyrdd agored a llecyn chwarae anffurfiol yng nghornel de ddwyreiniol y safle gyda ardal ddraenio gynaliadwy i'r datblygiad hefyd gerllaw. Byddai'r cynnig hefyd yn darparu mynedfa i gerddwyr o'r datblygiad preswyl i'r brif ffordd gyfagos, sef y B4413.
- 1.5 Mae safle'r cais yn bresennol yn dir pori amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Botwnnog ac wedi'i ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ar Fap Mewnosod y CDLl. Mae oblygiadau dynodi pentrefi fel Botwnnog yn bentref gwasanaeth yn datgan y "*Bydd cyfran uwch o ran tai'n cael ei gyfeirio at y pentrefi gwasanaeth o'i gymharu a'r pentrefi eraill....*" Mae disgrifiad yn y CDLl o Safle T61 - tir ger Cae Capel yn nodi y disgwylir codi 21 o unedau byw ar y tir. Yn ogystal â bod oddi mewn y ffin datblygu, mae hefyd o fewn safle Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Mae ffordd dosbarth 2 y B4413 yn rhedeg yn gyfochrog a ffin gogleddol a gogledd ddwyreiniol y safle gyda ffordd gyhoeddus dosbarth 3 yn rhedeg gyda ffin deheuol y safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol a ffin gogleddol/gogledd orllewin y safle, gyda thai preswyl hefyd ymhellach i'r gogledd, y de a'r dwyrain. Mae meddygfa Rhyd Bach gyferbyn a blaen y safle yr ochr arall i'r B4413 tra fod Capel Rhyd Bach a'r Tŷ Capel yn ymylu gyda ffin de ddwyreiniol y safle.
- 1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Datganiad Cefnogaeth Cynllunio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Anghenion Tai a Datganiad Tai Fforddiadwy
- Strategaeth Draenio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Asesiad Archeolegol
- Strategaeth Cadwraeth Dŵr
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd a Chynllun Gwella Bioamrywiaeth
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)

1.7 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 ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.8 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi trafodaeth rhwng swyddogion a'r asiant ynglŷn â ffurf ac edrychiadau'r datblygiad o gyfeiriad y B4413. Yn benodol, ar gyfer lleiniau 1-4, cedwir y wal garreg ar hyd y ffin gyda'r ffordd gan leihau'r uchder i 1m ble fo angen a darparu triniaethau ffin isel i'r gerddi ar ffurf rheiliau metel ynghyd a sied isel a storfa bin caeedig. Mi fyddai'r tai ar lleiniau 1-5 bellach yn cynnwys mynediad wedi ei gorchuddio i'r drysau patio cefn trwy ymestyn hyd y toeau. Ar gyfer llain 5, gan mai byngalo ar gyfer trigolion dros 55 fyddai yma, mae'n hanfodol sicrhau gardd ddiogel ag felly, cedwir y wal garreg gyda gwrych tu cefn ac yna ffens gwrth ddringo wedi hynny.

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.

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

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 3 : Tai mewn pentrefi gwasanaeth
TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
TRA 2 : Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig
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 gosodiadau
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd
CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

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

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn GWRTHWYNEBU'R cais hwn ar ran y gymuned leol, a hynny'n gryf.

Mae'r Arolwg Anghenion Tai Botwnnog a gynhaliwyd mewn cydweithrediad rhwng Adra a'r Hwyluswyr Tai Gwledig yn profi nad oes angen lleol am y datblygiad, gyda dim ond 4 enw ar y rhestr aros. Cyflwynwyd yr Arolwg i ni efo'r cais PAC ac ar sail y dystiolaeth hon mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn gwrthwynebu'r datblygiad am nad oes angen lleol amdano. Byddai'r cynnydd poblogaeth disymwth yn sgil codi'r tai yn effeithio er gwaeth ar sefydlogrwydd y gymuned, hefyd, ac felly'n or ddatblygu.

Mae gwarchod a chynyddu defnydd o'r Gymraeg yn Nod Strategol gan ein Cyngor Cymuned, ac yr ydym yn cefnogi Strategaeth

“Cymraeg 2050:Miliwn o Siaradwyr Cymraeg” Llywodraeth Cymru, ac argymhellion y Comisiwn Cymunedau Cymraeg ynghylch sut i gyrraedd y targed. Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 hefyd yn gosod “Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu” fel un o'i phrif nodau.

Ar sail yr wybodaeth o Gyfrifiad 2021, ac yn unol ag argymhellion y Comisiwn Cymunedau Cymraeg ac ysbryd Cymraeg 2050 a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, mae'r Cyngor hwn wedi ymuno efo Cyngorau Cymuned Botwnnog ac Aberdaron ac wedi dynodi Pen Llŷn yn Ardal o Arwyddocâd Ieithyddol (dwysedd uwch) ar 11/12/2023. Hynny yn niffyg gweithredu prydlon a digonol ar ran awdurdodau eraill. Ers hynny mae Cyngor Tref Nefyn, a Chyngorau Cymuned Buan, Llanbedrog, Llanystumdwy a Llannor, wedi ymuno â ni, ac mae Cyngor Tref Porthmadog, a chyngorau cymuned Llanaelhaearn a Phistyll wedi datgan eu cefnogaeth hefyd. Felly mae Cae Capel o fewn ffiniau Ardal o Arwyddocâd Ieithyddol (dwysedd uwch) Pen Llŷn.

Dywed yr ymgeisydd y byddai'r tai arfaethedig ar gyfer pobl leol, a chan hynny, mai'r tebyg yw y bydd y preswylwyr yn siaradwyr Cymraeg. Nid yw hynny'n dilyn, gwaetha'r modd. Gwyddom fod galw mawr yn yr ardal am ail gartrefi a lletyau tymor byr, a bod grym y fasnach ymwelwyr wedi arwain at fewnlifiad diGymraeg sylweddol i'r fro ers degawdau. Mae hyn wedi arwain at ddirywiad mawr yng nghanrannau siaradwyr Cymraeg cymunedau cyfagos Llangian/Abersoch: ac nid yw'r grym dirywiol hwn yn adnabod ffiniau.

Nid yw'r ymgeisydd yn diffinio “lleol” yng nghyd-destun yr anheddau arfaethedig. Ai Botwnnog? Ai Dwyfor? Ai Gwynedd? Ai gogledd Cymru? Ai rhywun sydd o Lŷn erioed, ynteu rhywun a symudodd yma dwy neu dair blynedd yn ôl, neu yn wir, ddegawd neu ragor yn ôl, ond sydd ddim wedi trafferthu dysgu Cymraeg, iaith y gymuned? Da o beth fyddai pe cyfyngid argaeledd y tai arfaethedig i siaradwyr Cymraeg yn unig, ond yn niffyg hynny, ni ellir profi na fyddai cyfran helaeth o'r tai hyn yn mynd yn aelwydydd di-Gymraeg, onid y cyfan ohonynt.

Fel y gwyddys, nid oes ond angen presenoldeb ambell un di-Gymraeg i droi iaith cyfathrebu cymuned o'r Gymraeg i'r Saesneg. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod y posibilrwydd hwn, ond yn disgwyl i'r gymuned wneud y gwaith cymhathu angenrheidiol. Gwers hanes llw o gymunedau Cymraeg yw nad yw hynny'n debygol o ddigwydd.

Mae'r cais cynllunio yn cadarnhau y trosglwyddir y datblygiad i'w reoli gan Adra yn unol â'r Polisi Gosod Tai Cyffredin, sef Polisi Cyngor Gwynedd ar osod tai cymdeithasol mewn partneriaeth ag Adra, Grŵp Cynefin a Thai Gogledd Cymru. Nid yw'r polisi hwnnw'n ystyried y Gymraeg yng nghyd-destun gosod tai o gwbl. Yn y sefyllfa bresennol, gwelwn hynny'n anghyfrifol ac yn groes i'n polisi ni o warchod a chryfhau'r Gymraeg.

Anfonwyd llythyr oddi wrth Gyngor Cymuned Botwnnog at y darpar-ddatblygwr yn gofyn am drafod sefydlu 'Polisi Gosodiadau

a Gwerthiannau Lleol', drwy gytundeb rhwng Cyngor Gwynedd, Adra a Chyngor Cymuned Botwnnog. Ni chafwyd ymateb. Byddai caniatáu'r cais yn groes i Amcan Strategol (SO)1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sef "Diogelu a chryfhau'r iaith Gymraeg a'r diwylliant a hyrwyddo ei defnyddio fel rhan hanfodol o fywyd y gymuned", ac i Amcan Strategol SO4 y Cynllun Datblygu sef y bydd "strategaeth a pholisïau'r Cynllun wedi cyfrannu at greu mwy o gymunedau gyda chanran uwch na 70% o siaradwyr Cymraeg". Mae Cynllun Integredig Sengl (2014) Gwynedd ac Ynys Môn yn nodi'r angen i sicrhau bod yr iaith Gymraeg yn ffynnu.

Mae Polisi PS1 y Cynllun Datblygu yn mynnu y bydd "cynigion a fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned na ellir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol" yn cael eu gwrthod. Dadleuwn fod hwn yn gynnig o'r fath. Mae Canllaw Cynllunio Atodol Cyngorau Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2019) yn eglur (Cymal C11, tudalen 13): "Bydd y pwyslais, o ran gwneud penderfyniad ar gais cynllunio, ar osgoi Datblygiadau perthnasol fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith Cymuned." O ran y gyfraith, mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel y'i diwygiwyd gan Adran 31 Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, yn datgan (Pennod 8. Rhan 3. Rheolaeth dros Ddatblygu): Cymal 70. Penderfynu ceisiadau: ystyriaethau cyffredinol. (1). Lle gwneir cais i awdurdod cynllunio lleol am ganiatâd cynllunio, gallant (b) wrthod â rhoi caniatâd. (2). Wrth ddelio â chais o'r fath, bydd yr awdurdod yn ystyried a) darpariaethau'r cynllun datblygu; aa) unrhyw ystyriaethau parthed y defnydd o'r iaith Gymraeg, yn gymaint a'u bod yn berthnasol i'r cais; b) unrhyw ystyriaethau cyllid lleol, cyn belled â'u bod yn berthnasol i'r cais, a c) unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill. Hynny yw, y mae'r Gymraeg yn "ystyriaeth berthnasol" ym mater rhoi neu wrthod caniatâd cynllunio, ac felly'n gyfwerth ag ystyriaethau statudol eraill. Y mae'r ddeddf yn sefydlu egwyddor.

I grynhoi: mae Cyngor Cymuned Botwnnog yn gwrthwynebu'r cais ar sail:

1. Diffyg galw.
2. Gôr ddatblygu.
3. Perygl i'r Gymraeg a gwedd y gymuned
4. Gwasanaethau iechyd lleol – dan ei sang fel ag y mae hi ac yn amhosib cael apwyntiad i weld arbenigwyr iechyd.
5. Carthffosiaeth – Mae safle trin carthffosiaeth Botwnnog ar ei lawn gynhwysedd fel ag y mae hi ac nid oes y gallu i drin carthffosiaeth ychwanegol. Nid yw cynllun y datblygwr i gynllunio system o atal ac arllwys gwastraff carthffosiaeth o'r datblygiad arfaethedig yma yn ddigonol gan na fyddai yn gallu dal y gwastraff ychwanegol mewn cyfnodau o dywydd gwlyb. (Mae newid hinsawdd yn dangos y bydden yn cael cyfnodau gwlyb estynedig) Mi fyddwn yn pasio'r pryder yma ymlaen i Gyfoeth Naturiol Cymru gan fod gwarchod ein hamgylchedd yn bwysig

iawn i ni fel trigolion yr ardal ac rwyf yn siŵr na fydd bobl Abersoch sydd yn dibynnu ar y diwydiant twristiaid yn hoffi gweld carthion o'r datblygiad yma yn cael ei olchi i lawr yr afon Soch. Gall hyn effeithio ar iechyd cyhoeddus a safon dŵr nofio, y traeth a iechyd a lles y bobl.

6. Addysg – bydd unrhyw gynnydd mewn disgyblion i'r ysgol Gynradd neu'r Uwchradd sydd yn ddi-Gymraeg yn cael effaith pellgyrhaeddol ar addysg ein pobl ifanc yn lleol. Nodwyd eisoes yr effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg.

7. Mynediad – Mae pryder am ddiogelwch trigolion pentref Botwnnog a teithwyr mewn cerbydau gan bod y safle ar draws y ffordd i Feddygfa prysur ac o fewn llaw na 100 llath i dro 90 gradd dyn y brif ffordd rhwng Pwllheli ac Aberdaron ble mae Rhiw yn ymuno. Mae hefyd Capel a festri Capel Rhyd Bach ar y gornel ar draws i'r Feddygfa.

8. Hyfdra - Petai'r cais yn cael ei dderbyn, mewn unrhyw ffurf, bydd yn mynd yn erbyn ewyllys trigolion lleol yn ogystal â gwrthwynebiad cynghorau cymuned eraill o fewn yr ardal. Cefnogi ein trigolion a diogelu ein iaith a'n diwylliant ddylai nod cyngor Gwynedd fod nid gwano ein hiaith a'n diwylliant.

Uned Drafnidiaeth:

Does gan yr Uned Drafnidiaeth ddim gwrthwynebiad i'r cais cynllunio. Mae'r llain welededd ar y gyffordd yn unol â'r safonau perthnasol. Mae'r ffordd gyfagos yn 20mya, gyda thwmpathau ar ei hyd i reoli cyflymder cerbydau. O fewn y stad, mae'r ffyrdd wedi eu dylunio i'r safonau perthnasol ac mae gan pob tŷ dau le parcio, yn unol â'r canllawiau. Yn ogystal mae yna 3 man parcio ar gyfer ymwelwyr.

Yr unig sylwad yw y bydd angen trafodaeth bellach parthed lleoliadau safleoedd bws ar y ffordd fawr ond credir y byddai modd delio gyda hynny trwy gytundeb 38.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darperir y wybodaeth ganlynol.

Risg Llifogydd – mae'r cais Cynllunio yn cynnig datblygiad sydd yn agored iawn i niwed. Mae rhan bychan o'r safle o fewn parth C2 yn ôl map DAM yn NCT 15 (2004). Er hynny, yn y lleoliad yma, map llifogydd FMfP sydd yn cynnwys y wybodaeth orau ar gael yn ymwneud a risg llifogydd. Mae'r FMfP yn adnabod y safle i fod o fewn parth llifogydd 1 sydd yn golygu fyddai'r posibilrwydd o lifogydd mewn unrhyw flwyddyn fod yn llai na 0.1%. Ar sail hyn, nid oes gennym bryderon am risg llifogydd.

Rhywogaethau wedi gwarchod – Mae'r adroddiad ystlumod a gyflwynwyd gyda'r cais wedi adnabod nad yw ystlumod yn clwydo ar safle'r cais ond yn ei ddefnyddio i gymudo a chwilota. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu risg isel i ystlumod ac na fyddai'r

datblygiad yn niweidiol i gynnal poblogaeth ystlumod. Mae'r adroddiad yn awgrymu cynnwys cynllun goleuo.

Dŵr Cymru:

Wedi adolygu'r cynnig, nodir fod y datblygwr yn cynnig gwaredu arllwysiad aflan trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gwaredu dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy. Er hynny, nid oes cynllun manwl wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais. Fe allwn gadarnhau fod capasiti o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn arllwysion aflan yn unig o safle'r datblygiad arfaethedig. Argymhellir fod strategaeth ddraenio yn cael ei amodi yn briodol, ei weithredu yn llawn a'i gadw trwy oes y datblygiad.

Triniaeth carthffosiaeth

Ni ragwelir problemau gyda'r gwaith trin dŵr aflan fyddai'n trin arllwysion domestig o'r safle yma.

Cyflenwad dŵr

Mae capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad

Uned Bioamrywiaeth:

Mae angen i'r ymgeisydd ddarparu cynllun goleuadau i'r safle datblygiad sydd yn dangos na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr awyr dywyll ag ystlumod.

Mae angen amodi y mesuriadau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth i gyd.

Uned Strategol Tai:

Gweler isod yr angen am dai fforddiadwy yng nghyngor cymuned Botwnnog.

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Opsiynau Tai am eiddo cymdeithasol: 34

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	27%
2 gwely / bed	37%
3 gwely / bed	27%
4 gwely / bed	6%
5 gwely / bed	4%

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo canolraddol: 14

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	0%	0%	0%

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2 gwely / bed	14%	7%	7%
3 gwely / bed	50%	0%	50%
4+ gwely / bed	36%	7%	29%

*Nodir y gall ffigyrau ddyblygu rhwng yr angen cymdeithasol a chanolraddol, a rhwng yr angen rhent a prynu.

Mae'r cynllun dan sylw wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC, ac fe fyddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.

Nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai, sydd i'w groesawu.

Sylwadau ychwanegol

Ar gyfer Gwynedd gyfan, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, a bod 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol (Ond gall rhai ymgeiswyr fod ar y 2 gofrestr)

Uned Draenio Tir:

Ymateb safonol parthed yr angen i gyflwyno cais am drwydded i reoli dwr wyneb yn unol â rheoliadau perthnasol yn ymwneud a Suds.

Uned Iaith:

Mae rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad/Asesiad. Rydym yn cydnabod bod y wybodaeth wedi ei gynnwys mewn manau eraill yn y pecyn cais, ond dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad/Asesiad iaith. Er enghraifft nid oes gwybodaeth yn y Datganiad/Asesiad Iaith o beth yw'r galw yn lleol am dai. Mae gwybodaeth am y galw ar draws Gwynedd ond ddim am yr ardal sy'n lleol i'r datblygiad. Byddai gwybodaeth o'r fath yn cryfhau'r achos dros gyfiawnhau cymeradwyo'r cais ac yn cefnogi'n well y casgliad o 'effeithiau cadarnhaol' y datblygiad. Argymhellir bod y datblygwr yn gweithio gyda'r fenter iaith leol ar ôl cwblhau'r datblygiad i hyrwyddo'r Gymraeg ymysg y trigolion.

Gwasanaeth Archeoleg:

Mae potensial i olion archeolegol fod ar y tir ac felly awgrymir cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad priodol o'r safle.

Gwasanaeth Tân:

Ymateb safonol parthed mynediad cerbydau a chyflenwad dŵr

Scottish Power:

Heb eu derbyn

Bwrdd Iechyd: Heb eu derbyn

Heddlu Gogledd Cymru: Dim sylw

Gwasanaeth Addysg: O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgol gynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn y ddwy ysgol ar hyn o bryd, ond rhaid cydnabod y gall capasiti Ysgol Pont y Gof fod yn gyfyngedig ar gyfer 18 o dai ychwanegol yn y dalgylch, a gofynnir i chi roi ystyriaeth i hynny yng nghyd-destun unrhyw amodau a roddir gyda'r Cais Cynllunio os caiff ei gymeradwyo.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd nifer o rybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn ogystal yn y wasg leol. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am ddiogelwch ffordd/cynnydd annerbyniol mewn lefelau traffig
- Niweidiol i iechyd amgylcheddol oherwydd y cynnydd mewn traffig
- Effaith niweidiol ar gymeriad y pentref/Cymuned leol
- Diffyg lle yn yr ysgol gynradd
- Effaith niweidiol ar yr Iaith Gymraeg a gwead ieithyddol pentref Botwnnog a chymunedau cyfagos
- Diffyg angen lleol am dai
- Effaith niweidiol ar y feddygfa leol sydd ar hyn o bryd wedi gordanysgrifio a'r ysgolion cynradd ac uwchradd
- Effaith niweidiol ar y system garthffosiaeth
- Effaith niweidiol ar dai cyfochrog oherwydd llifogydd
- Effaith niweidiol ar y dirwedd leol gan achosi ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored
- Ni fyddai'n gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn integreiddio gyda'r patrwm lleol
- Mae'n groes i bolisiau a chanllawiau mabwysiedig lleol a chenedlaethol
- Ni fyddai'n gwarchod nac yn gwella'r Amgylchedd naturiol
- Nid yw'r tai yn sicr ar gyfer pobl lleol
- Diffyg galw
- Gor-ddatblygiad/Gormodedd o dai mewn Pentre gwledig fel Botwnnog.
- Nid y math yma o dai sydd ei angen, ac nid yn y cae hwn.
- Ydi mae'r safle yn ddelfrydol ar gyfer adeiladu, ond nid 18 o dai cymdeithasol
- Byddai 18 o dai ychwanegol yn cael effaith mawr eto wrth dynnu pobl estron i'r Pentref.
- Mae safleoedd eraill gwell i adeiladu ar gael yn y pentref

Yn ogystal â'r uchod, derbyniwyd llythyrau ar ran Cyngor Cymuned Llannor a Chyngor Cymuned Llanllechid yn nodi eu cefnogaeth i wrthwynebiad Cyngor Cymuned Botwnnog i'r bwriad ac yn amlinellu pryderon am y datblygiad arfaethedig.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Mae'r ardal yn wir angen tai newydd er mwyn atal trigolion lleol rhag gadael, mae angen mwy o brosiectau fel hyn.
- Atgoffir y Pwyllgor fod y cae wedi ei gynnwys yng Nghynllun Datblygu diweddaraf y Cyngor.
- Mae mewn safle ganolog yn y pentref.
- Mae Llwybrau Diogel i Ysgol Pont-y-Gof ac i'r Ysgol Uwchradd gyda palmentydd yr holl ffordd i'r ddwy ysgol ac yn gyfleus i'r Feddygfa, y Capel a Chanolfan Congl Meinciau.
- Mae ar lwybr Bws Llyn (Pwllheli - Aberdaron.
- Mae angen tai fforddiadwy i gadw pobl ifanc a'r henoed yn y pentrefi cefn gwlad a chredir fod Botwnnog yn un o'r pentrefi delfrydol heini.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin datblygu Botwnnog a hefyd wedi cael ei ddynodi yn benodol o dan gyfeirnod T61 fel safle ar gyfer datblygu tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn benodol gwelir fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer codi uchafswm o 21 o dai newydd sydd yn ffigwr uwch na'r hyn sydd yn destun y cais presennol ac felly ni ellir derbyn y ddadl fod y cynnig yn or-ddatblygiad yn yr achos yma. Er eglurder, y rheswm dros gynnig llai na'r cyfanswm fel a nodir yn y dynodiad yw'r angen i sicrhau gofod digonol o fewn y safle ar gyfer darparu llecyn chwarae/agored ac er mwyn sicrhau ardal ddigonol ar gyfer system draenio gynaliadwy. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Botwnnog wedi ei adnabod fel Pentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.
- 5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Fotwnnog dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 5 uned wedi eu cwblhau ym Motwnnog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 0 (dim) uned. Mae hyn yn golygu fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Botwnnog.
- 5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddeleoedd y CDLl yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored ar Ebrill 2022 yn dangos allan o'r 1,953 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap cwblhawyd 1,565

o unedau ac efo 592 yn y banc tir (a disgwyl eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

- 5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd a'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir tra'n nodi hefyd bod y cynllun yn cynnig cymysgedd da o dai. Rhaid egluro yma fod pentref Botwnnog wedi ei ddynodi yn Bentref Gwasanaeth yn y CDLL ac fe nodai'r CCA Tai Fforddiadwy fod 'lleol' yn cyfeirio at gysylltiad 5 mlynedd gyda'r Awdurdod perthnasol lle mae'r cais wedi'i leoli h.y. Gwynedd. Felly yn yr achos yma, mae gofynion polisi yn glir mai ardal y 'dalgyrch' perthnasol i'w ystyried yw ardal Gwynedd. Cydnabyddir fod sylwadau a gwrthwynebiadau wedi eu derbyn sydd yn cyfeirio at ddiffyg cyfiawnhad ac angen lleol am y tai arfaethedig. Pwysleisir yma mai datblygiad 100% fforddiadwy a fwriedir yma ar safle sydd wedi ei dderbyn fel un addas ar gyfer datblygiad preswyl trwy ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer y bwriad penodol yma. Mae statws Botwnnog yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod gan yr Uned Strategol Tai, mae 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, ac mae 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol. Er fod rhai ymgeiswyr yn gallu fod ar y 2 gofrestr, mae'r ffigyrau yn profi angen diamheuol am tai fforddiadwy yn ardal cynllunio Gwynedd.
- 5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLL yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Motwnnog, dau neu fwy o unedau tai fforddiadwy yw lleiafrif y trothwy ac nid yw'r polisi yn gwahardd darpariaeth uwch. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel a fwriedir, credir fod y bwriad yn cyfarch yr angen ac mae'r cais o ganlyniad yn bodloni polisi TAI 15.
- 5.7 Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad ac ei fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda amcanion polisiau tai y CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.8 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.9 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref rhwng safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu unai ar ffurf unedau preswyl, addoldy a gyferbyn a meddygfa/canolfan iechyd, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws y pentref. Nodir fod elfen o'r bwriad wedi ei ddiwygio yn ymwneud a'r edrychiadau sy'n wynebu'r ffordd gyhoeddus sydd yn sicrhau fod y ffurf a gosodiad yn adlewyrchu yn well, edrychiadau presennol sy'n rhan o batrwm datblygu cyffredinol y pentref. Mae'r ffurf diwygiedig hefyd yn sicrhau fod gwylidwriaeth naturiol tuag

at y ffordd sydd yn cyfrannu at ddiogelwch cymunedol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

- 5.10 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn, fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad yng nghanol y pentref, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dynodiadau eang yma ac fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisiau AMG 2 a AT1 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth dderbyn bod eiddo preifat yn ymylu gyda'r y safle ar y ffin gogleddol/gogledd orllewin a bod tŷ gyferbyn ar yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus i'r dy o'r safle yn ogystal â'r Tŷ Capel yn ymylu gyda rhan o'r ffin de ddwyreiniol, wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg o eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anrffod bydd peth rhwng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall. Gwelir fwriad hefyd i wella y chynnwys gwrychoedd newydd ar ben cloddiau presennol sydd yn ffinio rhannau o'r safle, mi fyddai hefyd yn cryfhau'r gwarchodaeth o fwynderau rhwng safle'r datblygiad arfaethedig a deiliaid cyfochrog.
- 5.12 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.13 Nid oes angen Datganiad ieithyddol yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant' gan na fyddai'r datblygiad arfaethedig unai ar ben ei hun neu yn gronol gyda datblygiadau eraill, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer pentref Botwnnog. Er hynny, hyd yn oed pan nad oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1b), anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra yn benodol i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Gweler rhan D o Atodiad 5 ar gyfer materion all gael ei cyfarch o fewn fath gofnod.
- 5.14 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol a ddaeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd maint y datblygiad a'r bwriad sydd yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Fe nodwyd hefyd, trwy ddarparu tai fforddiadwy sydd wedi eu targedu at ddiwallu angen lleol byddai'r rheini sy'n chwilio am dai fforddiadwy'n gallu parhau i fyw yn eu cymunedau lleol, ac y byddai peidio darparu'r math yma o ddatblygiadau preswyl mae'n debygol y byddai rhaid i deuluoedd ifanc lleol adael yn y pen draw fyddai'n arwain at allfudo pellach, a hynny'n debygol o arwain at ostyngiad yn nifer a chyfran y siaradwyr Cymraeg ym Motwnnog. Byddai'r anheddau arfaethedig yn addas i deuluoedd a pharau ifanc neu hŷn fel ei gilydd, gan alluogi'r cenedlaethau iau i ddechrau teuluoedd a chyfrannu at y gymuned leol.
- 5.15 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad fe nododd yr Uned Iaith fod rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad/Asesiad ei hun ond yn cydnabod bod y wybodaeth wedi ei gynnwys mewn manau eraill yn y pecyn cais. Maent yn nodi y dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad/Asesiad iaith. Fel maent yn cydnabod, mae'r

wybodaeth wedi ei gyflwyno ond nid o bosib yn gyfan gwbl o fewn cloriau'r Datganiad Cymunedol a Ieithyddol. Ni chredir fod angen ail adrodd gwybodaeth yn ymwneud a materion megis angen lleol sydd eisoes ar gael o fewn datganiadau eraill megis y ddogfen Anghenion Tai a datganiad tai fforddiadwy er mwyn ei gynnwys yn dwt a thaclus o fewn y datganiad ieithyddol. Mi fyddai hyn yn ail adrodd yn unig ac yn creu dogfen fwy yn hytrach na chyflwyno unrhyw wybodaeth neu dystiolaeth newydd neu ychwanegol gan fod y wybodaeth yma eisoes ar gael o fewn cloriannau datganiadau eraill.

5.16 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu codi gan nifer ynglŷn â'r bwriad gan gynnwys y Cyngor Cymuned lleol, trigolion lleol a mudiad Cylch yr Iaith. Mae'r pryderon hyn wedi eu cyflwyno i'r ymgeisydd ac mewn ymateb nodwyd y canlynol mewn ymateb i'r prif bwyntiau a godir:

- Nid ydym yn cytuno y byddai trigolion yn bobl leol na fyddent yn siaradwyr Cymraeg – Mae'r pwynt yma'n camddehongli ein dadl, sef bod angen lleol sylweddol ble mae disgwyl i feddianwyr y tai fod yn bobl leol, ac felly byddai trigolion o fewn y datblygiad yn cael yr un nodweddion Iaith Gymraeg fel ag y mae o fewn y boblogaeth leol gan y byddant yn cael eu tynnu ohoni. Mi fyddai hyn yn golygu y byddai'r effaith ar yr Iaith unai yn fach neu yn ddi-nod ac yn sicr ddim o raddfa fel y byddai'n effaith faterol niweidiol i'r Iaith.
- Cyfeiriad at ddata defnydd a newid iaith, gostyngiad mewn siaradwyr a thwf mewn ail gartrefi/bythynnod gwyliau – Nid oes anghytuno ar y pwynt hwn, ond credir bod y mater allweddol wedi'i gamgymryd, sef y byddai'r cynnig yn darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol sydd wedi ei brofi ac felly byddai'n fuddiol wrth fynd i'r afael a'r mater hwn;
- Pryder y byddai disgwyl i'r gymuned integreiddio pobl nad ydynt yn siaradwyr - Credir fod hyn yn cam gyfleu ein dadl. Yr hyn a awgrymir yw y byddai sefydliadau lleol a lefelau siaradwyr yn y gymuned yn ddefnyddiol wrth integreiddio pobl nad ydynt yn siaradwyr Cymraeg a allai drigo o fewn y datblygiad arfaethedig (pe byddai'n cael ei gymeradwyo). Yn ogystal â'r mesurau eraill a nodir yn y datganiad, byddai hyn o gymorth i unigolion nad ydynt yn siaradwyr Cymraeg Iaith gyntaf i integreiddio i'r gymuned a dysgu'r Iaith.
- Cyfeirio at bolisi gosod lleol posibl ond dim diffiniad o beth yw lleol - Mae hyn oherwydd y buasai'r datblygwr ag Adra yn dymuno trafod a chytuno ar y mater hwn gydag ymgeiswyr lleol. Dylid nodi bod y dull yma a awgrymir yn rhagori'n sylweddol ar ofynion polisi cynllunio a thai.
- Maint y newid - Byddai'r cynnig mewn gwirionedd yn addas o ran maint o gymharu â'r boblogaeth leol, yn enwedig pan ystyrir y pwyntiau uchod a'r dystiolaeth o angen lleol, a statws dynodedig y safle ar gyfer datblygiad preswyl;
- Mi fyddai caniatáu yn erbyn polisi cynllunio ar yr Iaith Gymraeg - Ar sail y rhesymau blaenorol a'r wybodaeth a gyflwynwyd, gyda phob ddyledus barch, anghytunir gyda'r datganiad yma gan y byddai'r cynnig mewn gwirionedd yn fuddiol ac felly yn cydymffurfio â pholisi cynllunio perthnasol yn ymwneud a'r Iaith Gymraeg.

5.17 Rhaid cydnabod bod hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae polisi PS1 ond yn gwrthod cynigion lle fyddai'n achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned nad allir ei osgoi neu ei liniaru yn foddhaol trwy ddefnyddio mecanwaith cynllunio priodol. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith, os o gwbl ar wead cymunedol a ieithyddol pentref Botwnnog. Mae'r sefyllfa dai gyfredol o fewn y sir 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 ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac ei fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith o sylwedd ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLI a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.18 Er yn cydnabod fod pryderon wedi eu codi yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ddarostyngedig i amodau priodol er mwyn cytuno a derbyn y trwyddedau priodol i greu'r fynedfa a chynnal gwaith fyddai'n effeithio ar y ffordd/palmant cyhoeddus, mae'r trefniadau parcio, gosodiad y ffordd stad a'r fynediad gerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n bodloni gofynion perthnasol polisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol a chynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd gyda'r cais. Yn ogystal gwelir gynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma gan yr Uned Fioamrywiaeth na Chyfoeth Naturiol Cymru. Er hynny, mae'r Uned bioamrywiaeth yn nodi'r angen i'r ymgeisydd ddarparu cynllun goleuo i'r safle er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr awyr dywyll ag ystumod. Credir y byddai cynnwys amod safonol i gytuno manylion o'r fath yn rhesymol yn yr achos yma.
- 5.20 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo'r safle yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol polisiâu PS 19 a AMG 5 o'r CDLI ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

- 5.21 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod Asesiad Archeolegol interim wedi ei gyflwyno gyda'r cais o ganlyniad i gadarnhad gan Wasanaeth Archeolegol Gwynedd ar adeg yr ymgynghoriad cyn cyflwyno cais fod potensial y byddai nodweddion archeolegol ar dir o'r fath.
- 5.22 Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais presennol, mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn parhau i nodi fod potensial i olion archeolegol fod ar y tir ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol i gynnal archwiliad pellach o'r safle. Credir fod cynnwys amodau safonol i sicrhau y cynhelir yr archwiliad priodol yn gwbl rhesymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisiâu PS 20 a AT 4 yn cael ei fodloni.

Llecynnau agored

- 5.23 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 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).
- 5.24 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, fe nodir y dylai datblygiad o'r maint dan ystyriaeth yma ddarparu, 576.00m² o arwynebedd ar gyfer Chwaraeon Awyr Agored, 198.04m² o Lecynnau Chwarae

Anffurfiol i blant a 90.04m² o lefydd chwarae a chyfarpar i blant. Golyga hyn bod disgwyl cyfanswm o 864.08m² o lecynnau agored ar gyfer y datblygiad. Mae yna gyfanswm o 960m² mewn dau lecyn agored ar y safle ond nid yw'n ymddangos fod manylion yr offer a fwriedir ei osod ar y safle wedi ei gadarnhau.

- 5.25 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, y byddai'n rhesymol cynnwys amod i gytuno union fanylion y math o gyfarpar fyddai'n addas ar gyfer y safle a thrwy hynny, y byddai'r dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 5.

Materion addysgol

- 5.26 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol
- 5.27 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 18 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r niferoedd canlynol:
- Ysgol Gynradd = 7.2 o blant
 - Ysgol Uwchradd = 5.22 o blant
 - Mae'n debygol na fyddai'r 4 byngalo 2 lofft i bobl dros 55 oed yn golygu byddai plant oed ysgol yn trigo yno ac felly o dynnu'r 4 uned yma allan o'r cyfanswm gan adael 14 tŷ, ceir y ffigyrau canlynol:
 - Ysgol Gynradd = 5.6 o blant
 - Ysgol Uwchradd = 4.066 o blant
- 5.28 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Pont y Gof ac Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:
- Ysgol Pont y Gof: Capasiti 106 – Cyfanswm presennol – 83 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024 – 84; Medi 2025 – 82; Medi 2026 - 80.
 - Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol - 487 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024- 473; Medi 2025- 464; Medi 2026- 451.
- 5.29 Er y cadarnhad fod capasiti presennol yn yr ysgolion lleol, nodwyd gan yr Adran Addysg fod *“rhaid cydnabod y gall capasiti Ysgol Pont y Gof fod yn gyfyngedig ar gyfer 18 o dai ychwanegol yn y dalgylch, a gofynnir i chi roi ystyriaeth i hynny yng nghyd-destun unrhyw amodau a roddir gyda'r Cais Cynllunio os caiff ei gymeradwyo”*.
- 5.30 Wedi asesu'r bwriad yn llawn yn unol â'r holl ofynion perthnasol yn ogystal â sylwadau'r adran addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti digonol o fewn y ddwy ysgol leol. Er yr amheuaeth y byddai capasiti yn gyfyngedig yn yr ysgol gynradd, hyd yn oed wrth ystyried datblygiad o 18 tŷ newydd, ni fyddai'r trothwy yn cael ei gyrraedd. Y tebygolrwydd yw mai 14 tŷ mewn gwirionedd sydd a'r potensial i gynnwys plant yn byw yno ac felly mae'r trothwy hyd yn oed yn fwy o ystyried y ffigyrau fel a nodir uchod.
- 5.31 Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, ac na fyddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion llifogydd

- 5.32 Mae polisi PS6 a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd, yn berthnasol i'r cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau yn eu ymateb i'r ymgynghoriad fod rhan bychan o'r safle o fewn parth C2 yn ôl map DAM yn NCT 15 (2004). Er hynny, maent yn mynd ymlaen i nodi yn nhermau lleoliad y safle ei hun, map llifogydd FMfP sydd yn cynnwys y wybodaeth fwyaf diweddar yn ymwneud a risg llifogydd.
- 5.33 Maent yn nodi fod FMfP yn adnabod y safle i fod o fewn parth llifogydd 1 sydd yn golygu byddai'r posibilrwydd o lifogydd mewn unrhyw flwyddyn fod yn llai na 0.1%. ac ar sail hyn, nid oes pryderon am risg llifogydd. Rhaid felly cydnabod oherwydd lleoliad y bwriad yn rhannol o fewn parth llifogydd, fod hyn yn arferol yn groes i ofynion perthnasol NCT 15. Ond o ystyried arweiniad CNC ac ystyriaethau materol eraill sef y mapiau llifogydd cyfredol a'r faith nad oes risg sylweddol, ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol a byddai'n afresymol i wrthod y cais ar sail risg llifogydd.

Materion isadeiledd

- 5.34 Er fod yr honiad na fyddai gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr yn gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai o fewn y pentref, fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn a'r mater sy'n cadarnhau fod capasiti o fewn y rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus i dderbyn arllwysion aflan yn unig o safle'r datblygiad arfaethedig a fod capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad.
- 5.35 Er fod manylion strategaeth draenio'r safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod amod i gytuno manylion terfynol system ddraenio'r safle a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisiau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am ganiatâd (sydd yn broses ar wahân i gynllunio) ar gyfer y system draenio gynaliadwy.
- 5.36 Derbyniwyd sylwadau yn datgan fod sefyllfa'r feddygfa lleol, sef Meddygfa Rhyd Bach yn broblemus o ran capasiti, niferoedd aros ac ati. Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol, fe yrrwyd llythyr at yr Awdurdod Iechyd Lleol ac at y feddygfa ei hun ond ni dderbyniwyd ymateb ganddynt. Ni chredir felly fod tystiolaeth gadarn ar gael yn ymwneud a'r sefyllfa ac o ganlyniad nid oes cyfiawnhad i wrthod y cais na gofyn am gyfraniad ariannol gan y datblygwr yn unol â pholisi ISA 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.37 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 yr argymhelliad ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

Materion ychwanegol

- 5.38 Fel rhan o'r broses ymgynghori, derbyniwyd sylwadau ac adroddiad a enwir yn Arolwg Anghenion Tai Botwnnog sydd yn honni ei bod yn ddogfen sy'n profi nad oes angen am y math yma o dai. Mae'r ddogfen yma ar ffurf arolwg sydd wedi ei llunio mewn cydweithrediad rhwng Adra a'r Hwylusydd Tai Gwledig ac yn dyddio'n ôl i Rhagfyr 2022.
- 5.39 Mae'r wybodaeth o fewn yr arolwg yn cyfeirio at waith ymchwil a wnaed yn lleol i'r galw am dai ac fe welir o'r ymatebion fod cymysgedd yn y farn am ddatblygiadau preswyl newydd. Ond beth sydd hefyd yn cael ei nodi yw ei bod yn amlwg bod angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
- 5.40 Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth am gasgliadau a chanfyddiadau'r adroddiad, dyma'r hyn a nodir fel a gynhwysir yn yr adroddiad:

“Fel nodwyd yn rhan 10 or adroddiad, mae 4 o bobl ar restr tai fforddiadwy Tai Teg ac wedi dewis Botwnnog fel un o'u dewisiadau am eiddo fforddiadwy. Mae 4 o bobl gyda

chysylltiad lleol ar y gofrestr tai aros tai cymdeithasol ac wedi dewis Botwnnog fel eu hardal am eiddo cymdeithasol. Mae'r pwyntiau bwled isod yn dangos crynodeb o'r dewisiadau mwyaf poblogaidd ynglŷn â'r ddwy gofrestr yma (sef Tai Teg a Tai Chymdeithasol)

Tai Teg:

- 1 eisiau prynu tŷ 2 ystafell wely
- 3 eisiau prynu tŷ 3 ystafell wely

Tai Cymdeithasol:

- 12 sydd eisiau eiddo 1 ystafell wely, yn cynnwys byngalo, fflat neu maisonette. (fodd bynnag does dim un o rhain gyda chysylltiad lleol)
- 24 eisiau eiddo 2 ystafell wely, yn cynnwys byngalo, fflat neu maisonette (fodd bynnag, dim ond 1 o rhain sydd a chysylltiad lleol)
- 12 eisiau eiddo 3 ystafell wely, yn cynnwys maisonette (fodd bynnag, dim ond 2 o rhain sydd a chysylltiad lleol) Felly yn nol y ddwy gofrestr uchod, tŷ 2 ystafell wely yw'r eiddo fwyaf poblogaidd, gyda eiddo 3 a 1 ystafell wely yr un mor boblogaidd".

5.41 Gan mai Rhagfyr 2022 yw dyddiad cyhoeddi'r adroddiad yma, tybir fod y sefyllfa wedi newid o'r hyn a nodir felly ni ellir bod yn gwbl sicr fod y wybodaeth yn cyfleu'r sefyllfa gyfredol yn llwyr er ei bod yn debygol o fod yn gymharol debyg gan gynnwys y posibilrwydd fod yr angen wedi newid a bod cysylltiadau lleol ymgeiswyr bellach yn amlycach.

5.42 Er fod cyfeiriad yn y ddogfen at bentrefi cyfagos Sarn Mellteyrn a Bryn croes, rhaid ystyried gofynion polisi'r anheddiad ble lleolir y datblygiad arfaethedig sef pentref Botwnnog. Fel sydd eisoes wedi ei nodi ym mharagraff 5.5 o'r adroddiad yma (uchod), y diffiniad o lleol yw ardal Gwynedd. Mae'r arolwg tai hefyd y nodi " *Diffiniad o angen lleol ar gyfer tŷ fforddiadwy (ar gyfer safle o fewn y ffin ddatblygu) - pobl sydd angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw yng Ngwynedd am gyfnod di-dor o bum mlynedd neu fwy, naill ai yn syth cyn cyflwyno'r cais neu yn y gorffennol.... Rhaid cyd-fynd â'r angen hwn*". Fel y gwelir o sylwadau ychwanegol yr Uned Strategol Tai, mae ffigyrau cyfredol yn cadarnhau yn ddiamheuol fod angen dybryd am dai o'r math fel a gynigir ar gyfer trigolion y sir tra fod rhestrau aros gwasanaeth opsiynau tai y Cyngor a Tai Teg yn cadarnhau'r niferoedd presennol.

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai leol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r pentref. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiâu a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisiâu perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais gyda'r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth

9. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
11. Cyfyngu'r defnydd i ddsbarth defnydd C3 yn unig
12. Amodau archeoleg
13. Amod i gytuno offer cae chwarae
14. Cwblhau tirlunio
15. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru