

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C22/0637/32/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 05/07/2022**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Botwnnog**

**Ward: Botwnnog**

**Bwriad: Cais llawn ar gyfer datblygiad yn cynnwys 8 tŷ fforddiadwy ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle eithrio gwledig (cam 1 o 2)**

**Lleoliad: Tir Ger Stad Congl Meinciau, Botwnnog, Pwllheli, LL53 8RA**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 18/11/2024</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Dyma gais cynllunio llawn i godi 8 tŷ fforddiadwy unllawr ynghyd a gwaith cysylltiol ar safle eithrio gwledig, hynny yw safle sydd y tu allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Botwnnog. Mae cyfeiriad yn y wybodaeth a gyflwynwyd mai cam 1 o 2 fyddai er does dim manylion pellach o ran cam 2 ar hyn o bryd.
- 1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa trwy ymestyn y ffordd bresennol trwy stad Congl Meinciau. Mi fyddai llecyn parcio i'w ddarparu i flaen y tai unigol. Yn benodol, mae'r cynnig yn darparu un math o dŷ gyda'r gosodiad mewnol fel a ganlyn:
  - cyntedd
  - 2 ystafell wely (1 en-suite)
  - ystafell ymolchi
  - ystafell fyw/cegin
- 1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen trwy ddefnyddio cymysgedd o rendr a charreg/llechen naturiol ar y waliau a tho o lechen naturiol
- 1.4 Nid yw'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys unrhyw wybodaeth o ran trefn a gosodiad gerddi neu ofod unigol y tai nac unrhyw gyfeiriad at dirlunio ffurfiol.
- 1.5 Mae safle'r cais yn bresennol yn dir gwag sydd wedi gôr dyfu gyda olion gwaith clirio o'r gorffennol. Mae'r tir a'r ardal gyfagos o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn. Fe welir fod tai preswyl stad Congl Meinciau i'r de o safle'r cais gyda thiroedd amaethyddol agored yn ymestyn i'r gogledd o'r safle.
- 1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :
  - Datganiad Cynllunio
  - Datganiad mynediad
  - Datganiad ychwanegol yn cynnwys gwybodaeth am y Gymraeg ynghyd a chyfeiriad at gynnig diwygiedig i'r cais fel a gyflwynwyd yn wreiddiol
- 1.7 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol fel rhan o'r cais ac fe ail ymgynghorwyd ar sail y wybodaeth ychwanegol yma. Roedd awgrym yn y wybodaeth yma y byddai'r cynnig yn cael ei addasu i gynnwys cymysgedd gwahanol o dai o ran maint i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Ni dderbyniwyd cynlluniau diwygiedig i ddilyn ac felly fe ystyrir y cais fel a gyflwynwyd yn wreiddiol gan mai dyma'r unig gynlluniau ffurfiol sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer ystyriaeth.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### 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 Aneidledd  
 TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai  
 TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad  
 TAI 16: Safleoedd eithrio  
 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  
 AT1 : Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig  
 ISA 1: Darpariaeth isadeiledd  
 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

### 2.4 Polisiau 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 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

3.2 Cyflwynwyd ymholiad ffurfiol yn 2019 o dan gyfeirnod rhif Y19/0700 ar gyfer datblygiad o 12 byngalo. Rhoddwyd cyngor ffurfiol ynglŷn â'r bwriad gyda'r casgliadau yn nodi:

*"I grynhoi, mae'r safle yma yng nghefn gwlad agored. Ni gefnogir unrhyw gynnig ar gyfer tai marchnad agored. Fe allai'r safle gael ei ystyried o dan polisi TAI 16 fel safle eithrio. Mae'r safle wedi ei ddangos yn ymylu'n uniongyrchol gyda'r ffin datblygu ond mae'r cynllun yn dangos gofod rhwng tai presennol stad Congl Meinciau a'r tai yn y datblygiad bwriedig. Oherwydd hynny, credir y byddai'r datblygiad yn creu datblygiad ynysig a thameidiog sydd wedi ei wahanu oddiwrth ffurf adeiledig presennol y pentref. Yn ychwanegol, mi fyddai datblygu'r tir yma yn ymledu ymhellach i gefn gwlad mewn ffurf na fyddai'n gweddu gyda ffurf adeiledig y pentref. O ganlyniad, ni chredir byddai datblygiad y safle yma ar gyfer defnydd preswyl yn creu estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Hyd yn oed pe byddai newidiadau i'r cynllun, fe gredir y byddai*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

*datblygu'r tir hwn yn groes i ofynion polisi TAI 16 ac ni fyddai'n cael ei gefnogi gan swyddogion".*

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mewn cyfarfod o'r Cyngor a gynhaliwyd neithiwr penderfynwyd cefnogi'r cais uchod ar yr amod eu bod yn dai fforddiadwy ac ar gael i bobl leol.

##### Ail ymgynghori

Cyflwynwyd y cais uchod i gyfarfod o'r Cyngor a gynhaliwyd Nos Lun pryd y penderfynwyd ei gefnogi mewn egwyddor. Mae'r Cyngor o'r farn ei bod yn holl bwysig fod y tai hyn yn dai fforddiadwy i ofynion lleol ac y dylai hyn fod yn rhan o'r amodau cynllunio. A oes posibl cael rhyw amcangyfrif beth fydd pris y tai yma ar y farchnad fel tai fforddiadwy. Hefyd sylwir o'r wefan mai cynlluniau tai sydd ar yr ystâd sydd yn cael eu dangos - tybed a fyddai modd cael gweld y planiau diwygiedig.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori.

Dŵr Cymru: Wedi asesu'r cynnig, fe gynghorir ei bod yn annhebyg fod capasiti digonol yn bodoli o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer y datblygiad heb achosi effaith niweidiol i wasanaethau presennol a ddarperir i'n cwsmeriaid neu er mwyn gwarchod yr amgylchedd. Oherwydd hynny, fe gynghorir yr ymgeisydd i sicrhau fod asesiad gorsaf bwmpio carthffosiaeth yn cael ei gynnal ar gost y datblygwr. Mi fyddai'r asesiad yn archwilio'r safle carthffosiaeth bresennol ac ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar berfformiad y safle.

Argymhellir fod amod yn cael ei gynnwys er mwyn sicrhau fod asesiad priodol yn cael ei gynnal a bod cynllun draenio addas yn cael ei gytuno.

Uned Bioamrywiaeth: Gwrthwynebir y bwriad hyd nes y cyflwynir y wybodaeth ganlynol a bod mesuriadau priodol yn cael eu gosod er mwyn lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt:

- Asesiad ecolegol cychwynnol
- Cynllun gwella a lliniaru Bioamrywiaeth
- Arolwg coed a gwrychoedd
- Cynlluniau diwygiedig er mwyn sicrhau gwarchodaeth o goed a gwrychoedd.

Uned Draenio Tir: Ymateb safonol parthed yr angen i gyflwyno cais am drwydded i reoli dŵr wyneb yn unol â rheoliadau perthnasol yn ymwneud a Suds.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Iaith: Gan nad oes datganiad iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais nid oes gennym sylwadau ar hyn o bryd. Awgrymwn fod y datblygwr yn cyflwyno datganiad iaith yn unol â pholisi strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig.

Ail ymgynghori:

Hoffem nodi bod gwendid yn y datganiad o ran y data a gyflwynir i gefnogi'r farn o effaith ieithyddol positif. Nid yw'r datganiad yn cynnwys y data diweddaraf o gyfrifiad 2021. Mae'r data sydd yn cael ei gyflwyno o ran y boblogaeth a nifer siaradwyr yn gymysglyd iawn – mae data o'r cyfrifiad a'r arolwg defnydd cenedlaethol yn cael ei ddyfynnu a chyfuniad o ddata 2021 a 2011. O ganlyniad i'r diffyg data nid oes tystiolaeth i dangos y newid posib y byddai'r datblygiad yn ei gynrychioli.

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: Mynedfa ar gyfer cerbydau tân: Dim sylwadau

Cyflenwad dŵr: Mae lleoliad cyflenwad dŵr agosaf yn rhy bell o'r safle i fod o fewn 100 metr i'r holl anheddau. Felly er mwyn cyrraedd y safonau presennol ar gyfer y pwrpas o ymladd tân dylai hydrant gael ei leoli ar y safle o fewn 100 metr o'r holl anheddau.

Scottish Power: Yn gyffredinol, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i fesurau angenrheidiol i warchod asedau'r cwmni a sicrhau safle diogel i weithio heb effeithio'r rhwydwaith.

Uned Coed: Ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn â'r gwaith bwriedig i goed neu ystyried effaith y datblygiad ar goed i'w cadw. Rhaid darparu asesiad effaith llawn gan arbenigwr cymwys fyddai'n cynnwys manylion gwarchod a lliniaru effaith ar goed gan gynnwys manylion unrhyw newid mewn lefelau tir fyddai'n effeithio ar goed y safle.

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

- Mae nifer o dai gwag eisoes yn y pentref a dim angen am 8 tŷ ychwanegol
- Dim ond un ffordd fyddai i mewn i'r safle trwy'r stad bresennol, mi fyddai hyn yn amharu ar drigolion ac yn berygl gyda thrafnidiaeth trwm ychwanegol trwy'r stryd.
- Mi fyddai cynnydd mewn sŵn a llwch o ganlyniad i'r gwaith adeiladau yn amharu ar iechyd a lles trigolion.
- Yn y Datganiad Cynllunio, disgrifir y tir "The site covers some 0.388 Hectares, [3884m<sup>2</sup>] is currently unused and has been used as a tipping ground for spoil from the earlier development". Mae hyn yn gamarweiniol gan ei fod yn dir sydd wedi ei orchuddio gan dyfiant o blanhigion amrywiol sydd yn sicrhau cynefinoedd i adar, mamaliaid a phryfed. Mae'n boenus i feddwl y byddai tir fel yma yn cael ei gollu i godi tai lle gallant gael eu codi mewn rhannau eraill o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

pentref o fewn isadeiledd presennol.

## 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 polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddeleoedd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisiau 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 pholisiau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisiau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol"*.
- 5.3 Mae Polisi TAI 16 'Safleoedd Eithrio' yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen rhesymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu, 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.
- 5.4 Er eglurder, yn fuan yn ystod cyfnod y cais, derbyniwyd sylw gan gwmni Grŵp Cynefin yn nodi fod cynllun a gyflwynwyd yn dangos tir yn eu perchnogaeth nhw o fewn llinell goch y cais, hynny yw, fe awgrymir ei fod yn rhan o safle'r datblygiad arfaethedig. Fe gadarnhawyd fod y tir yma sef sribyn 15.00m o dir wedi ei roddi i Grŵp Cynefin ac felly nad oedd hawl i'w gynnwys neu ei ddefnyddio. Amlygwyd hyn wrth yr asiant a newidiwyd y cynllun i ddangos llinell goch diwygiedig. Canlyniad hyn yw fod safle'r datblygiad arfaethedig fel a ddiffinnir gan y llinell goch yn dangos gofod amlwg rhwng lleoliad ffin y datblygiad a'r ffin datblygu ac felly ni chredir o ganlyniad ei fod yn ymylu yn uniongyrchol gyda'r ffin. Yn nhermau polisi cynllunio mae'r safle wedi ei ddiffinio felly fel lleoliad yng nghefn gwlad agored a ddim yn berthnasol i'w ystyried yn nhermau Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithrio' ac sy'n cael ei ategu yn y Canllaw Cynllunio Atodol 'Tai Fforddiadwy'.
- 5.5 Yn hyn o beth, mae paragraff 6.4.36 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiadau yng nghefn gwlad agored fodloni polisi cenedlaethol a Nodyn Cyngor Technegol 6 o ran cwrdd â gofynion i fod yn dai menter gwledig. Ni ymddengys fod cyfiawnhad o'r math hwn wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn. Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TAI 16, PCYFF 1 a paragraff 6.4.36 o'r CDLI ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 6.
- Agwedd arall o bolisi TAI 16 yw fod angen dangos sut na ellir darparu tai fforddiadwy o fewn amser rhesymol ar safleoedd o fewn y ffiniau datblygu presennol gan gynnwys tai ar werth a ellir eu ystyried yn 'fforddiadwy'. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei ddarparu i gyfiawnhau'r bwriad o safbwynt yr agwedd yma. Noder hefyd fod bwriad clir gan ddatblygwr i ddatblygu safle dynodedig o fewn y ffin, ac er na gymeradwywyd cais diweddar i ddatblygu un o'r safleoedd dynodedig yma o fewn y pentref, mae'r gallu i apelio y penderfyniad yma yn debygol iawn tra fod posibilrwydd o ail gyflwyno gyda newidiadau fyddai wedi ymateb i bryderon a amlygwyd.
- 5.6 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddeleoedd y CDLI 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 ganiatadau 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).

- 5.7 Mae polisi TAI 3 yn ymwneud a phentref gwasanaeth fel Botwnnog ac yn berthnasol i leoliadau o fewn y ffin ddatblygu. 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. Er hynny, nid yw hyn yn ei hun yn ddigonol i gyfiawnhau'r bwriad yma.
- 5.8 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. Ni chyflwynwyd tystiolaeth ddigonol i nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r cynnig. Pe byddai'r bwriad yn darparu tai cymdeithasol ar gael ar rent, fe allai fod cyfiawnhad am yr angen yma yn unol â gwybodaeth gyfredol. Er hynny, nid oes unrhyw gyfeiriad at bartneriaeth gyda chymdeithas tai. Os mai datblygiad i werthu tai fforddiadwy fyddai'r cynnig, yna mae ffigyrau cyfredol yn nodi nad oes angen lleol wedi ei brofi ar hyn o bryd. Mae'r angen am dystiolaeth i gadarnhau'r galw presennol am y math a nifer o dai felly yn gwbl hanfodol.
- 5.9 Rhaid nodi unwaith eto nad yw'r safle yn safle eithrio gwledig yn ôl diffiniad ac ystyr y term yma oherwydd ei ddatgysylltiad gyda'r ffin ddatblygu gyfredol, felly hyd yn oed pe byddai modd cyflwyno gwybodaeth ychwanegol i brofi rhai agweddau, mae'r cynnig yn methu oherwydd ei ddiffyg cydymffurfiaeth gyda'r diffiniad o safle eithrio gwledig.
- 5.10 Er ei bod yn gwbl wybyddus fod angen dybryd am dai fforddiadwy o fewn y sir, ni ystyrir fod y gofynion perthnasol i brofi angen sydd wedi ei adnabod ar gyfer y tai penodol yma wedi ei gyflawni fel sydd yn ofynnol ar gyfer ceisiadau am dai fforddiadwy yn enwedig rheini tu allan i ffiniau datblygu. Ystyrir nad oes cyfiawnhad nac angen wedi ei brofi ar gyfer y bwriad a'i fod o ganlyniad yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiâu PCYFF 1, TAI 16, TAI 8 a TAI 15.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.11 Yn gyffredinol, mae polisiâu 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
- 5.12 Er nad oes rhinweddau unigryw neu arbennig i ffurf ac edrychiad y tai, maent wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda'naws cyffredinol y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig yr ardal yn gyffredinol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion penodol hyn.
- 5.13 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn, fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad ar gyrion 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 polisiâu AMG 2 a AT1 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.14 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Wrth dderbyn fod mynediad at y safle yn mynd trwy ffordd stad bresennol Congl Meinciau ac y byddai amharu tebygol yn ystod cyfnod datblygiad y tir, credir byddai pellter digonol rhwng y tai newydd a'r tai presennol ac ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol ar unrhyw eiddo presennol yn deillio o'r datblygiad. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.
- 5.15 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe greidir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

### **Yr Iaith Gymraeg**

- 5.16 Nodwyd yn wreiddiol gan yr Uned Iaith nad oedd datganiad iaith wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Yn ddiweddarach wedi cyflwyno gwybodaeth pellach ar ffurf datganiad, cadarnhaodd yr Uned Iaith bod gwendid yn y datganiad o ran y data a gyflwynwyd i gefnogi'r farn a roddwyd o effaith ieithyddol positif. O ganlyniad i'r diffyg yma ni chredir fod tystiolaeth ddigonol i ddangos y newid posib y byddai'r datblygiad yn ei gynrychioli.
- 5.17 Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i sefydlu a phrofi yr angen a'r gymysgedd priodol o ran y math o dai a gynigir. Heb dystiolaeth o'r fath, ni ellir bod yn sicr fod y math o dai a ddarperir yn ymateb i angen cydnabyddedig lleol. Heb wybodaeth ddigonol i asesu'r bwriad yn llawn ac ystyried yr effaith ar yr iaith, ni ellir ystyried y bwriad yn dderbyniol. Ac felly ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbywysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.18 Er na dderbyniwyd sylw am y bwriad gan yr Uned Drafndiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, yn arferol credir fyddai modd cynnwys amodau priodol er mwyn cytuno ar drefniadau parcio a mynediad safonol ar gyfer y datblygiad. O ystyried maint y tai fel a ddangosir ni chredir y byddai'r drafndiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn debygol o gynyddu'r perygl i drigolion presennol stad Congl Meinciau mewn modd arwyddocaol.
- 5.19 Er hynny, oherwydd lleoliad ynysig y safle sydd i bob pwrpas yn ei wneud yn dir caeedig, mi fyddai angen mynediad a ffordd gyswllt newydd. Mi fyddai angen hawl ffurfiol i greu mynediad a ffordd stad ond nid yw'r tir ble fyddai'n rhesymol i gynnwys y fynedfa a'r ffordd gyswllt o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Nid yw manylion y trefniadau hyn wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais presennol. Mi fyddai modd cyflwyno gwybodaeth i ddatgan fod hawl i greu'r fynedfa a'r ffordd trwy dir perchennog arall ond nid yw hyn wedi ei wneud yn yr achos yma. Ni chredir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda meini prawf perthnasol polisïau TRA 4 a PCYFF 3 sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn darparu mynedfa dderbyniol.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.20 Amlygwyd pryder am y bwriad gan Uned Bioamrywiaeth ac Uned Coed y Cyngor o ran diffyg gwybodaeth a thystiolaeth i allu asesu effaith y cynnig yn llawn. O ganlyniad, gwrthwynebir y bwriad hyd nes byddai gwybodaeth ychwanegol yn cael ei gyflwyno.
- 5.21 Ni gyflwynwyd gwybodaeth bellach ac fe welir fel rhan o'r gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ei hun nad oes datganiad seilwaith gwyrdd na manylion o welliannau a mesurau addas i wella



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bioamrywiaeth y safle ac felly ni ellir ystyried y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda pholisïau a chanllawiau perthnasol. Credir felly y byddai'r cynnig fel a gyflwynwyd yn annerbyniol o dan gofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL o ran effaith ar fioamrywiaeth ynghyd a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a'r dull gam wrth gam a seilwaith gwyrdd.

### **Materion Archeolegol**

- 5.22 Mae Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd yn cadarnhau fod potensial y byddai nodweddion archeolegol 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 polisïau 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. Yn yr achos yma oherwydd fod nifer y tai yn llai na 10, ni fyddai gofynion perthnasol polisi ISA 5 cyn berthnasol.

### **Materion addysgol**

- 5.24 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
- 5.25 Mae'n wybyddus fod capasiti presennol 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.

- 5.26 Oherwydd fod capasiti digonol o fewn y ddwy ysgol leol ac o ystyried maint y datblygiad o 8 tŷ newydd, ni fyddai'r trothwy yn cael ei gyrraedd. 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 isadeiledd**

- 5.27 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod angen i'r datblygwr gynnal arolwg o allu'r gwaith trin lleol i ymdopi gyda 8 tŷ newydd fyddai'n defnyddio'r gwasanaethau hyn.
- 5.28 Nid oes manylion strategaeth draenio'r safle wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ond yn unol ag argymhellid Dwr Cymru, a phe byddai'r cais yn dderbyniol ym mhob agwedd arall, credir y byddai'n rhesymol gosod amod i gynnal arolwg priodol ac i gytuno manylion system ddraenio'r safle. Oherwydd hynny, credir fod modd sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am drwydded ar gyfer y system Suds er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol a gofynion perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/11/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Materion ychwanegol

5.29 Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol fel rhan o'r cais ar ffurf datganiad ffurfiol gan nodi cynnig i amrywio'r datblygiad o ran maint a chymysgedd y tai. Nodwyd nad oedd cynlluniau wedi eu diwygio hyd nes y byddai cadarnhad fod y newidiadau hyn yn dderbyniol yn cael ei roi gan yr Awdurdod Cynllunio. Wedi trafodaeth rhwng swyddogion, gofynnwyd am wybodaeth pellach i gadarnhau materion a godwyd. Ni dderbyniwyd ymateb i'r materion hyn nac ychwaith unrhyw gynllun diwygiedig i gyfleu'r hyn a nodwyd yn y datganiad. Mae'n wybyddus fod asiant arall wedi ei benodi ar un adeg i ymdrin a'r cais ond fe gadarnhawyd maes o law fod newid pellach a bod dymuniad i fwrw ymlaen i benderfynu'r cais fel a gyflwynwyd.

## 6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy ar safle sydd y tu allan ffin ddatblygu'r pentref. Oherwydd ei leoliad y tu hwnt i ffin ddatblygu'r pentref, ni ellir ei ystyried fel safle eithrio ac felly ni chredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor nac yn cydymffurfio â gofynion polisiâu a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i wrthod:

1. Mi fyddai'r datblygiad hwn yn creu ymlediad trefol i safle tir glas yng nghefn gwlad agored ac nid yw'n yn union gerllaw y ffin datblygu. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle nac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac felly nid yw'n estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'r cais felly'n groes i ofynion Polisiâu PCYFF 1, PCYFF 3, PS 5 a TAI 16 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.
2. Nid oes gwybodaeth a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'r holl ystyriaethau cynllunio materol angenrheidiol yn llawn. Er mwyn galluogi asesiad cyflawn o'r cynnig dan bolisiâu perthnasol Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026, byddai angen cyflwyno rhagor o wybodaeth ynghylch y materion isod:
  - i. Tystiolaeth ar ffurf asesiad marchnad tai ffurfiol i brofi'r angen am dŷ fforddiadwy (Polisi TAI 16)
  - ii. Tystiolaeth am addasrwydd y gymysgedd o dai a phrisiad o werth yr unedau (Polisiâu TAI 8 a TAI 15).
3. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn groes i ofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
4. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio ar ffurf Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gwybodaeth ynglŷn â gwelliannau bioamrywiaeth ar gyfer y safle i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu'r effaith y bwriad ar fioamrywiaeth lleol yn llawn. O ganlyniad credir fod y bwriad yn annerbyniol ac yn methu bodloni gofynion perthnasol polisiâu PS 19 ac AMG 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.
5. Nid oes manylion trefniadau mynediad digonol wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais ac felly ni chredir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda meini prawf perthnasol polisiâu TRA 4 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 18/11/2024</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

Gwynedd a Môn sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn darparu mynedfa dderbyniol.