

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C24/0687/42/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 22/01/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Nefyn

Ward: Morfa Nefyn a Thudweiliog

Bwriad: Cais llawn i adeiladu 6 tŷ preswyl (dosbarth defnydd C3) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mynedfa, parcio a thirlunio

Lleoliad: Plot Borthwen Lôn Rhos, Edern, Gwynedd, LL53 8YN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol a thŷ fforddiadwy ynghyd ac amodau perthnasol.**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma gais cynllunio llawn i godi 6 tŷ preswyl i gynnwys 1 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.37ha o faint sydd o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol/Gwledig Edern fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai ac ymestyn ffordd stad fewnol bresennol ynghyd a chreu palmentydd, 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:

- 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely yn mesur 113.8m²
- 3 tŷ cromen 3 ystafell wely yn mesur 98.9m²
- 2 dŷ deulawr 3 ystafell wely yn mesur 93m²

1.3 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol;
- Waliau: Rendr / byrddau llorweddol
- Triniaethau ffin – cymysgedd o ffensys pren a rheiliau metel

1.4 Mae'r tir yn rhan o safle sydd wedi ei ddatblygu yn rhannol o ganlyniad i ganiatadau cynllunio blaenorol gyda tai ar yr hyn fyddai wedi eu nodi yn wreiddiol fel lleiniau 1, 2, 11 a 12 eisoes wedi eu codi tra fod dau dy unllawr hefyd a ganiatawyd yn flaenorol wedi eu codi yn rhannol. Mae rhan helaeth o'r safle estynedig bellach y tu allan i ffin ddatblygu Edern ond yn amlwg wedi bod oddi mewn pan benderfynwyd ceisiadau blaenorol. Mae mwyafrif safle'r cais presennol wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Edern gyda rhan fychan o dalcen y tŷ ar llain 8 o bosib unai ar y ffin neu fymryn drosodd ond mae'r gwahaniaeth mor fychan a mwyafrif llethol y llain o fewn y ffin credir ei bod yn rhesymol i ystyried fod y datblygiad gyfan o fewn ffin datblygu'r pentref. Mae oblygiadau dynodi pentrefi fel Edern yn bentref arfordirol/gwledig yn datgan "*i adlewyrchu rôl y pentrefi lleol ac arfordirol/gwledig, datblygiadau tai ar raddfa fach, gan gynnwys mewn lenwi, addasu adeiladau neu newid defnydd safleoedd ddaw ar gael, fyddai'n cael eu hyrwyddo....*" 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 Lôn Rhos sy'n ymylu gyda blaen y safle yn ffordd gyhoeddus dosbarth 3 gyda mynedfa gerbydol eisoes wedi ei chreu i mewn i'r safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn uniongyrchol a ffin gorllewinol/gogleddol/gogledd ddwyrain/gogledd orllewin y safle. Mae tiroedd amaethyddol agored tu hwnt i ffin deheuol eithaf y safle sydd hefyd yn cynnwys dynodiad llwybr cyhoeddus ar hyd y ffin.

1.5 Cyflwynwyd gwybodaeth yn wreiddiol yn ymwneud a'r cynnig fel ag yr oedd ar gyfer codi 10 tŷ, bellach oherwydd y diwygiad a wnaed i leihau'r nifer i 6, diwygiwyd rhai dogfennau i gyfleu'r newid ac i gefnogi'r cais tra fod eraill yn parhau yn berthnasol er y newid mewn niferoedd:

- Datganiad Ieithyddol (wedi ei ddiwygio)
- Datganiad Cefnogaeth Cynllunio (heb ei ddiwygio)
- Aseiad Ecologol Cychwynnol (heb ei ddiwygio)
- Arolwg Anghenion Tai (heb ei ddiwygio)
- Strategaeth Draenio (heb ei ddiwygio)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Datganiad Dylunio a Mynediad (heb ei ddiwygio)
- Strategaeth Cadwraeth Dŵr (heb ei ddiwygio)
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (heb ei ddiwygio)
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC) (heb ei ddiwygio)

1.6 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) roedd y datblygiad yn ei ffurf gwreiddiol yn cael ei ddiffinio fel “datblygiad mawr” oherwydd nifer yr unedau a gynigwyd. Yn unol â'r drefn briodol fe gyflwynwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad gwreiddiol i'r cyhoedd ac ymgynghorwyr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.7 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi trafodaeth rhwng swyddogion a'r asiant ynglŷn â materion gan gynnwys pryder am uchder a ffurf tai 3 llawr; cyfraniadau ariannol, darpariaeth tai fforddiadwy a chyfraniad llecynnau agored. Mae'r cais felly wedi ei ddiwygio trwy leihau nifer y tai a gwaredu elfen gwreiddiol a oedd yn cynnwys codi rhai tai tri llawr fel rhan o'r datblygiad.

2. **Polisiau 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 champau 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 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

TAI 4 : Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

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

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 **Polisïau 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 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio hirfaith i'r safle estynedig yma gan gynnwys:

C23/1020/42/LL - Cais llawn i godi dau dy unllawr 2 ystafell wely gyda datblygiadau cysylltiol gan gynnwys parcio a thirlunio - Caniatawyd 02/05/24

C20/0914/42/LL - Cais llawn i godi tŷ newydd 3 ystafell wely gyda modurdy ynghlwm - Caniatawyd 13/01/21

Cais C10D/0358/42/MG - Manylion dyluniad 3 tŷ a modurdai integrol, lleiniau 1, 11 a 12 - Caniatawyd 10/11/10

C07D/0117/42/AM - datblygiad trigiannol 11 o dai anedd - caniatawyd 14/09/09

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Gwrthwynebwyd y cais yn ei ffurf gwreiddiol oherwydd pryder am elfennau o'r cynnig o ran materion mynediad, troi a pharcio.

Ail ymgynghori

Cadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r cynnig diweddaraf a gofynnir am gynnwys cyfres o amodau safonol gyda unrhyw ganiatâd a roddir.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darperir gwybodaeth safonol ynghlŷn â materion yn ymwneud a rhywogaethau a warchodir a thirwedd a warchodir.

Ail ymgynghori

Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd a darperir gwybodaeth safonol ynghlŷn â materion yn ymwneud a rhywogaethau a warchodir a thirwedd a warchodir.

Dŵr Cymru: Mae prif bibell carthffosiaeth yn croesi'r safle ond mae'r cynllun safle yn dangos y byddai'r datblygiad bwriedig yn debygol o fod y tu allan i barth gwarchod y bibell ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Triniaeth carthffosiaeth

Ni ragwelir problemau gyda'r gwaith trin dŵr aflan fyddai'n trin arllwysion domestig o'r safle yma ac ni rhagwelir y byddai pryderon ynglŷn â'r dull draenio aflan fel a fwriedir.

Cyflenwad dŵr

Mae capasiti annigonol o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad, mi fydd rhaid i'r datblygwr gynnal asesiad ac o bosib cynnal gwaith fel bo'r angen ynghyd a chyflenwi prif bibell dŵr newydd ar gyfer y datblygiad.

Materion draenio cynaliadwy

Mi fydd angen caniatâd ar gyfer yr elfen yma gan y corff priodol.

Ail ymgynghori

Ategir yr un sylwadau fel a roddwyd yn wreiddiol gyda nodyn yn cyfeirio at wybodaeth y draenio i fod yn ddi-newid o'r hyn a nodwyd yn wreiddiol sef datblygiad o 10 tŷ preswyl.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol ond ni gyflwynwyd arolwg ymlusgiaid. Argymhellir fod yr ymgeisydd yn darparu mesurau lliniaru ymlusgiaid. Nid yw'r cynlluniau bwriedig yn dangos gwelliannau Bioamrywiaeth, argymhellir fod cynllun gwella Bioamrywiaeth yn cael ei ddarparu. Argymhellir cyfres o amodau yn ymwneud a gwarchod ymlusgiaid a bod argymhellion yr adroddiad ecolegol yn cael eu dilyn.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

17 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

40 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	0%	0%	0%
2 gwely / bed	29%	18%	12%
3 gwely / bed	29%	0%	29%
4+ gwely / bed	41%	18%	24%

Nifer o stafell wely (Tim Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	16%
2 gwely / bed	42%
3 gwely / bed	30%
4 gwely / bed	9%
5 gwely / bed	4%

Addaswydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Gwarchod y Cyhoedd:

Gofynnir am gynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Cyngorwyd fod rhwystr sŵn yn cael ei osod cyferbyn ar dai cyfagos i leihau sŵn.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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.

Ail ymgynghori

Nid oes gan yr uned sylwadau i'w cynnig ar y cais yma ymhellach i'r rheini a gyflwynwyd yn flaenorol.

Uned Iaith: Mae digon o dystiolaeth wedi dod i law i awgrymu na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg ond nid os tystiolaeth gadarn i gefnogi'r casgliad mai effaith positif a gaiff y datblygiad ar y Gymraeg.

Ail ymgynghori

Tu hwnt i nodi (tud. 27 o'r datganiad) bydd un o'r unedau yn fforddiadwy, nid oes unrhyw awgrym gan yr awdur o bris marchnad posib ar gyfer y datblygiad nac ychwaith dystiolaeth o alw yng nghorff y datganiad iaith. O ganlyniad nid oes digon o dystiolaeth i gefnogi'r casgliad o effaith cadarnhaol ar y Gymraeg. Rhaid pwysleisio'r pwysigrwydd o gynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a thystiolaeth o alw yn lleol yn y datganiad iaith gan mai dyma'r ddogfen allweddol ar gyfer asesu effaith ar y Gymraeg. Os nad yw hynny'n bosibl dylid o leiaf gyfeirio'r darllynydd at rif paragraff, rhif tudalen a theitl yr adroddiad ble gellir cael y wybodaeth yma yn y pecyn cais.

Sylwadau pellach

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth am brisiau'r tai. O safbwynt y galw am dai yn lleol mae gwybodaeth gan Asiant Gwerthu Tai ond nid oes dystiolaeth o'r angen lleol o'r gofrestr Tai Teg.

Gwasanaeth Tân: Ymateb safonol parthed mynediad cerbydau a chyflenwad dŵr.

Ail ymgynghori

Dim sylw

Scottish Power: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Bwrdd Iechyd: Heb eu derbyn

Gwasanaeth Addysg: Mae Ysgol Edern eisoes dros ei chapasiti, ond mae llefydd gweigion yn yr ysgol uwchradd, Ysgol Botwnnog.

Ysgol Edern – Capasiti 63

Niferoedd Medi 2024: 74

Medi 2025: 68

Medi 2026: 69

Ysgol Botwnnog – Capasiti 550

Niferoedd Medi 2024: 473

Medi 2025: 464

Medi 2026: 451

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd cyhoeddus ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am effaith tai tri llawr bwriedig ar dy cyfochrog fyddai'n golygu colli golau naturiol i'r tŷ a'r ardd; goredrych i mewn i dy a gardd; colli preifatrwydd.

Ail ymgynghori

Daeth cyfnod yr ail ymgynghoriad i ben a derbyniwyd 1 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am plot 3 a 4 fyddai gefn wrth gefn a wal derfyn tŷ preswyl; bydd y tai (tri llawr yn enwedig) yn golygu colli golau haul naturiol a phreifatrwydd; mae lefel tir plotiau 3 a 4 cyn cychwyn adeiladu llawer yn uwch sy'n golygu y bydd y tai ac yn enwedig y tŷ tri llawr yn taflu cysgod enfawr ac yn dwyn haul a goleuni naturiol cartref a gardd; mi fyddai'n ormesol ac yn cysgodi.
- Ni wrthwynebir cynllun yr ystâd ar y cyfan, ond mae maint a thaldra y tai fydd yn cefnu ar dai presennol yn bryder a chreu poen meddwl.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 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 Edern fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. 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 CDLI ar y Cyd, mae Edern wedi ei adnabod fel Pentref Arfordirol/Gwledig dan bolisi TAI 4. 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 Edern dros gyfnod y Cynllun yw 12 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 3 uned wedi eu cwblhau yn Edern. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2024 yn 4 uned. Mae hyn yn golygu y buasai Edern yn mynd dros ei lefel cyflenwad dangosol gyda'r bwriad yma.
- 5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLI yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored. Er hynny, oherwydd y byddai pentref Edern yn mynd dros y lefel cyflenwad dangosol, mae angen cyfiawnhad dros y bwriad er mwyn arddangos sut byddai'r datblygiad yn cyfarch galw cydnabyddedig lleol.
- 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. Mae'n wybyddus i ni o ystyried y ffigyrau a ddarparwyd gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfrannu yn uniongyrchol at ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli. Cydnabyddir fod peth amwysedd yn y wybodaeth a gyflwynwyd sydd yn debygol oherwydd y diwygiadau a wnaed i'r cais, er hynny, mae'r disgrifiad yn cyfeirio yn glir at ddatblygiad o 6 tŷ newydd gyda 1 wedi ei ddynodi yn fforddiadwy. Mae'r maint a'r math o dai a fwriedir ac yn y lleoliad penodol yma y math o dai sydd yn apelio i farchnad lleol ac mae'n gwbl wybyddus fod galw lleol oherwydd y ffigyrau cyfredol sydd wedi eu darparu gan yr Uned Dai. Yn unol a'r ffigyrau cyffredinol ynglŷn a maint unedau preswyl, gwelir y byddai'r unedau a ddarperir yn llai na'r uchafswm cyffredinol. Fe ellir felly dadlau y byddai maint yr unedau yn gymharol gyda meintiau tai fforddiadwy. O ystyried maint yr unedau, mi fyddai hyn hefyd yn cael ei gyfleu ym mhriiad y tai sydd yn debygol o fod yn fwy 'fforddiadwy' o'r herwydd. Credir felly fod gwybodaeth ddigonol ar gael i ystyried y bwriad yn erbyn gofynion perthnasol polisi TAI 8 a'i fod o ystyried yr holl wybodaeth berthnasol yn dderbyniol ac unol a gofynion y polisi yma.
- 5.6 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiadau preswyl newydd. Mae'r ffigwr trothwy yn 2 neu fwy o unedau ym mhentref Edern. Gan fod 6 uned preswyl o fewn y ffin datblygu mae'n cyfarch y trothwy yma. Ar gyfer bwriad sy'n cynnig 6 uned buasai hyn yn golygu 1 uned fforddiadwy. Felly gan fod y cynnig gerbron yn paratoi 1 uned fforddiadwy, credir fod hyn yn ddigonol i fodloni Polisi TAI 15.
- 5.7 Mae'r cais wedi ei gyflwyno ar gyfer codi unedau preswyl newydd fyddai'n disgyn o fewn diffiniad defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Er mai dim ond 1 tŷ fforddiadwy sy'n cael eu ddarparu fel rhan o'r cais gellir sicrhau fod yr holl dai yn cael eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa ac na fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal. Credir y byddai'n briodol i gynnwys amod fod defnydd y tai yn cael eu cyfyngu i ddsbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad a'i fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol ac o ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda amcanion polisïau tai y CDLI.

Mwynderau gweledol

5.8 Yn gyffredinol, mae polisïau 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 y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn ei ffurf diwygiedig, 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 a'r tai sydd eisoes wedi eu codi ar ran arall o'r tir. Fel a nodir, mae elfen o'r bwriad wedi ei ddiwygio trwy waredu'r tai tri llawr a gyflwynwyd yn wreiddiol sydd yn sicrhau fod y ffurf a gosodiad yn adlewyrchu yn well, edrychiadau presennol sy'n rhan o batrwm datblygu cyffredinol y pentref. 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 Bolisïau 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 yn 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 polisïau AMG 2 a AT1 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Credir fod natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond yn gymharol ddwys gan ei fod yn ffurfio rhan o bentref sefydledig. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatrydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal. Gwelir fod cymysgedd o dai unigol, tai pâr a thai teras yn ymylu gyda ffyrdd cyhoeddus ble gwelir perthynas agos rhwng y tai ond hefyd mannau sydd yn agored o'r ffyrdd a mannau cyhoeddus eraill. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol.

5.12 Mae'r datblygiad i'w gynnal o fewn tir agored presennol sydd yn raddol yn codi mewn uchder o'i gongl gogleddol eithaf i gyfeiriad y de orllewin. Mae ffin gogleddol/gorllewinol y safle yn ymylu gyda ffiniau gerddi preswyl tai cyfagos gyda thriniaethau ffin presennol yn bennaf yn waliau bloc neu frics.

5.13 Gwelir y byddai lleiniau 3, 4, 5, 6 a 7 yn ymylu gyda ffin gerddi cefn y tai agosaf gyda pellter amrywiol o'r ffiniau tuag at gefn y tai eu hunain. Credir fod y tai agosaf oddeutu 10m i ffwrdd o'r ffin bresennol. Mae lleiniau 3 a 4 wedi eu amlygu fel y rhai fyddai'n codi'r pryder mwyaf o ran

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

agosatrwydd a gor-edrych. Gwelir y byddai pellter o oddeutu 11m rhwng cefn y tai newydd ar llain 3 a 4 a'r ffin a gyda pellter o 10m fel a nodwyd yn flaenorol, mi fyddai oddeutu 21m rhwng rhan agosaf tai llain 3 a 4 a chefn y tŷ agosaf. Mae'n wir i ddeud gan y byddai'r tai yma yn ddeulawr y byddai ffenestri ar y cefn yn golygu peth gor-edrych ond ni chredir oherwydd y pellteroedd, y byddai hyn yn ormodol a thrwy hynny yn gwbl annerbyniol.

- 5.14 Mi fyddai lleoliad y tai ar llain 3 a 4 yn creu cryn bellter rhyngddynt a chefn y tŷ agosaf a gan ystyried y pellter gwahanu hwn a chyfeiriadedd/ golygfeydd lletraws y ffenestri llawr cyntaf arfaethedig, ni chredir y byddai gor-edrych / colli preifatrwydd sylweddol neu ystyrion i breswylwyr y tai agosâ. Hefyd, er gwaethaf unrhyw gynnydd i uchder/gwahaniaeth o ran lefelau'r ddaear, oherwydd bod y datblygiad arfaethedig wedi'i gamu i ffwrdd o'r ffin, ni fyddai niwed materol sylweddol i'r tai agosaf trwy golli golau, nac o natur orbwysol/gormesol.
- 5.15 Nodir hefyd y bydd mesurau lliniaru ychwanegol ar ffurf ffens bren barhaol 1.8m mewn uchder yn cael ei gosod ar hyd y ffin tra fod presenoldeb coed o fewn gerddi cyfagos yn cyfrannu tuag at warchod mwynderau.
- 5.16 Cydnabyddir y byddai newid o'r sefyllfa bresennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion unrhyw eiddo cyfochrog. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig a'r llystyfiant presennol yn golygu na fyddai'r tai yn amharu i raddau cwbl annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfochrog. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain.
- 5.17 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda thai tri llawr yn cael eu cynnig ar lleiniau 4 a 6. Amlygwyd pryder am hyn gan swyddogion mewn perthynas ac effaith gweledol ac effaith ar fwynderau phreswyl ac o ganlyniad, mae'r cais wedi ei ddiwygio trwy amnewid y tai tri llawr am dai deulawr. Tai cromen fyddai i'w codi ar lleiniau 3 a 5 gyda thŷ deulawr i'w godi ar llain 7 sydd yn cyfleu yn well ffurf adeiladau presennol o fewn yr ardal gyfagos.
- 5.18 Wedi ystyried yr holl faterion felly gan gynnwys sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal â'r diwygiadau a wnaed, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac er y bydd rhywfaint o effaith, ni ystyrir y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.19 Mae maen prawf 2 Polisi PS 1 (yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) yn nodi y byddai Aseiad Effaith Iaith Gymraeg yn ofynnol pan fydd y datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr neu ddatblygiad cyflogaeth ar raddfa fawr a fyddai'n golygu llyf arwyddocaol o weithlu. Fel nodir yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy', mae 5 neu ragor o unedau tai newydd yn Edern yn cael ei ystyried yn ddatblygiad tai ar 'raddfa fawr'. Credir fod y safle yn un ar hap annisgwyl a felly y byddai'n ofynnol cyflwyno Aseiad Effaith Iaith Gymraeg (AEIG) gyda'r bwriad hwn.
- 5.20 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Ieithyddol a ddaeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith positif ar y Gymraeg a'r gymuned yn Edern oherwydd y bwriad sydd yn darparu cymysgedd o dai gan gynnwys un uned fforddiadwy. Mae'r angen am dai o'r fath yn lleol yn gwbl wybyddus ac o ystyried datblygiad gweddill y safle sydd eisoes wedi gweld teuluoedd lleol yn dymuno byw yma, mae'n debygol y byddai'r patrwm yma yn parhau. Mi fyddai darparu'r math yma o dai gan gynnwys y tŷ fforddiadwy yn diwallu angen lleol fel y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

byddai teuluoedd lleol yn cael cyfleon i barhau i fyw yn eu cymunedau lleol. 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.

- 5.21 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad fe nododd yr Uned Iaith fod rhywfaint o wybodaeth ar goll yn y Datganiad. Maent yn nodi y dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn y Datganiad. Ni chredir fod angen ail adrodd gwybodaeth sydd eisoes yn wybyddus trwy ymateb yr Uned Strategol Tai ynglŷn â galw. 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 yn wybyddus.
- 5.22 Rhaid cydnabod bod hwn yn safle sydd eisoes wedi derbyn caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl na chafodd ei weithredu yn llawn. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith, os o gwbl ar wead cymunedol a ieithyddol pentref Edern. Mae'r sefyllfa dai gyfredol o fewn y sir yn gwbl wybyddus o ran difrifoldeb canfod tŷ am bris fforddiadwy. Mi fyddai darparu mwy o dai wedi eu dynodi yn ffurfiol fel 'tai fforddiadwy' yn ddymunol ond gan mai 1 sy'n ofynnol i'w ddarparu yn unol â gofynion perthnasol polisiâu tai'r CDLl ar gyfer datblygiad o'r maint yma, mae'n cyfarch y trothwy yma. Felly gan fod y cynnig gerbron yn paratoi 1 uned fforddiadwy, credir fod hyn yn ddigonol i fodloni Polisi TAI 15.
- 5.23 Rhaid cofio hefyd oherwydd Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 mae'n bosibl clymu'r tai trwy amod fel tai dosbarth defnydd C3 sef tai annedd ar gyfer unig neu brif breswylfa yn unig. Mae hyn yn sicrhau mai tai annedd parhaol fyddai'r tai ac na fyddent yn gallu cael eu defnyddio fel ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu unedau gwyliau. Gydag amod o'r fath yn ogystal a'r ffaith fod Erthygl 4 hefyd mewn lle golygai hyn petai perchennog tŷ yn dymuno ei ddefnyddio ar gyfer defnydd na fyddai'n cyd fynd a defnydd C3 byddai'n rhaid cyflwyno cais cynllunio cyn gallu ei ddefnyddio i unrhyw bwrpas arall. Rhaid cydnabod nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg eu hiaith, ond mi fyddai eu clymu i fod yn dai parhaol yn golygu y byddai teuluoedd gyda plant a allai feddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gyda'r plant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg. Credir fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol, nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl 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 trafndiaeth a mynediad

- 5.24 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais yn ei ffurf gwreiddiol gan yr Uned Drafnidiaeth oherwydd pryder am elfennau o'r cynnig yn ymwneud a materion mynediad, troi a pharcio. Wedi diwygio'r cais ac ail ymgynghori gyda'r Uned Drafnidiaeth, derbyniwyd cadarnhad nad oedd gwrthwynebiad i'r cynnig yn ei ffurf diwygiedig a gofynnir am gynnwys cyfres o amodau safonol gyda unrhyw ganiatâd a roddir. Credir y byddai'r amodau a gynnigir yn rhesymol er mwyn sicrhau fod y gwaith a fwriedir yn cael ei gynnal a'i gwblhau i'r safonau angenrheidiol. Credir felly, fod y trefniadau parcio a gosodiad y ffordd stad yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd gyhoeddus 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 CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion bioamrywiaeth

- 5.25 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd gyda'r cais. 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 gynnwys amodau gyda unrhyw ganiatâd er mwyn cytuno ar fesurau gwella bioamrywiaeth . Credir y byddai cynnwys amod safonol i gytuno manylion o'r fath yn rhesymol yn yr achos yma.
- 5.26 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion gwelliannau bioamrywiaeth yn ogystal â sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol â'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan gofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Llecynnau agored

- 5.27 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. Gan fod y cynnig diwygiedig bellach ar gyfer 6 tŷ newydd, mae'r cais bellach o dan y trothwy yma ac felly ni ofynnir am gyfraniad llecynnau agored.

Materion addysgol

- 5.28 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
- 5.29 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 6 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r nifer canlynol:
- Ysgol Gynradd = 2.4 o blant
- 5.30 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg nad oes capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Edern ond bod capasiti o fewn Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:
- Ysgol Edern: Capasiti 63 – Cyfanswm presennol – 69 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024 – 74; Medi 2025 – 68; Medi 2026 - 69.
 - Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol - 487 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2024- 473; Medi 2025- 464; Medi 2026- 451.
- 5.31 Gan nad oes lle yn yr Ysgol Gynradd rhaid felly gofyn am gyfraniad ariannol yn unol â pholisi ISA 1 er cwrdd ag anghenion yr Ysgol. Wrth ddefnyddio'r amcanion galw uchod, gellir cyfrifo cyfraniad tybiannol o'r hyn a geisir drwy gytundeb 106 tuag at wella'r ddarpariaeth addysgol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gynradd. Cyfanswm cyfraniad ar sail 2.4 disgybl x £10.096 = **£24,230.40** gyda'r swm yma yn cyfrannu tuag at ofynion penodol yr ysgol.

- 5.32 Credir felly gan y byddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, mae cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol er mwyn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion isadeiledd

- 5.33 Mae 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.
- 5.34 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 fanylion 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 drwydded ar gyfer y system Suds er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol a gofynion perthnasol.
- 5.35 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol, fe yrrwyd llythyr at yr Awdurdod Iechyd Lleol ond ni dderbyniwyd ymateb ganddynt. Ni chredir felly fod tystiolaeth gadarn ar gael yn ymwneud a sefyllfa meddygfeydd lleol ac ni ellir damcaniaethau o ganlyniad ynglŷn â'r sefyllfa gyfredol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.36 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.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai sydd yn cynnwys elfen fforddiadwy sydd wedi ei leoli ar safle o fewn ffin datblygu'r pentref. O'r herwydd, credir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiau 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 polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol a thy fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cytuno'r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
4. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir yn ymwneud a'r uned fforddiadwy ynghyd a cyfyngu'r gallu i newid neu ychwanegu ffenestri newydd o'r hyn a ganiateir.
5. Amod Dŵr Cymru
6. Amodau Priffyrdd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. Amodau Bioamrywiaeth
8. Angen cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu cyn dechrau'r gwaith datblygu
9. Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.
10. Cyfyngu'r defnydd i ddsbarth defnydd C3 yn unig
11. Tirlunio