

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
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**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod y cais yma wedi ei gyflwyno yn flaenorol ond fod penderfyniad wedi ei wneud i'w ohirio ar y pryd fel bod yr ymgeisydd yn cael cyfle i ymateb i'r rhesymau gwrthod a nodwyd ar y pryd a chyflwyno rhagor o wybodaeth. 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 ac yna trwy sribyn o dir gwag at leoliad y tai newydd. Mi fyddai llecyn parcio i'w ddarparu i flaen y tai unigol. Er eglurder, mae gwybodaeth diweddar a gyflwynwyd yn nodi cymysgedd o ran y math a maint tai i'w darparu, nid yw hyn yn cael eu cyfleu yn y cynlluniau a gyflwynwyd ac nid yw'r cynlluniau wedi eu newid o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. 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. Mae darn o dir sydd yn mesur oddeutu 30 troedfedd o lêd rhwng ffin stad bresennol Congl Meinciau a cychwyn ffin y stad newydd. Mae'r tir yma ym mherchnogaeth rhywun arall ac felly yn fater sifil i'w ddatrys, mi fyddai angen caniatâd y perchennog tir yma i greu mynediad ar ei draws tuag at y tai newydd ynghyd a'r angen am ganiatâd cynllunio ffurfiol ar wahân ar gyfer creu ffordd stad newydd.
- 1.6 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais yn ei ffurf gwreiddiol:
 - 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 gyda'r Cyngor Cymuned, Uned Strategol Tai a'r Uned Iaith. 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.
- 1.8 Yn dilyn penderfyniad y pwyllgor i ohirio, derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol o ganlyniad sef:
 - Adroddiad Ecolegol Cychwynnol
 - Gwybodaeth ynglyn a pherchnogaeth tir
 - Asesiad Effaith Cymunedol a Ieithyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Asesiad Tai Fforddiadwy ar ffurf llythyr gan werthwr tai lleol

1.9 Ail ymgynghorwyd yn llawn gyda chymdogion ac ymgynghorwyr statudol ar sail y wybodaeth ddiweddaraf yma, unwaith eto, nid yw'r cynlluniau wedi eu newid o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol er yr honiad yn llythyr y gwerthwr tai fod amrywiaeth yn y math o dai a ddarperir.

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 siapiau lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddau

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

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

AT 1 : 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 **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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 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 (1af)

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.

Ail ymgynghori (2ail)

Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth:

Heb eu derbyn

Ail ymgynghori

Mae amwysedd yn bodoli o ran yr hyn a gynigir. Mae'r Datganiad Cynllunio yn disgrifio'r bwriad fel wyth tŷ 2 lofft. Disgrifir y datblygiad mewn dogfennau eraill fel un 1 ystafell wely, tri 2 wely, dau 3 gwely a dau 4 gwely. Os yw'r olaf yn gywir, bydd angen 3 lle parcio oddi ar y ffordd ar gyfer yr anheddau 4 ystafell wely. Mae'r parcio ar hyd ochr ddwyreiniol yr ochr yn tresmasu ar y droedffordd. Ni ddarperir llwybr troed ar ochr orllewinol y safle. Mae gofod o 6m wedi ei adnabod rhwng y briffordd a rhan 2 - ni fyddai hyn yn darparu digon o le ar gyfer llwybr troed a pharcio o flaen yr anheddau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn

Ail ymgynghori (1af)

Gwybodaeth am angen:

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

3 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

23 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:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	0%
3 gwely / bed	100%
4+ gwely / bed	0%

Nifer o stafell wely

(Tim Opsiynau Tai)

1 gwely / bed

2 gwely / bed

3 gwely / bed

4 gwely / bed

5 gwely / bed

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn **Rhannol Cyfarch** angen yn yr ardal.

Noder y cais bod 8 ty i'w datblygu fel tai fforddiadwy.

Ni welir unrhyw gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

Nid yw'n bosib cyflwyno sylwadau am fforddiadwyedd unedau fforddiadwy gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno.

Ail ymgynghori (2ail)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwybodaeth am angen:

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

8 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

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

Awgrymir bod yr ymgeisydd yn cysylltu â Hwyluswyr Tai Gwledig er mwyn sicrhau bod yr angen yn bodoli yn lleol am yr unedau dan sylw.

Gwybodaeth am y math o angen:

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

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	0%
3 gwely / bed	63%
4+ gwely / bed	38%

Nifer o stafell wely

(Tim Opsiynau Tai)

1 gwely / bed	20%
2 gwely / bed	33%
3 gwely / bed	33%
4 gwely / bed	10%
5 gwely / bed	5%

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn **Rhannol Cyfarch** yr angen yn yr ardal.

Nodir y cais bod pob un o'r unedau yn rhai fforddiadwy.

Ni welir unrhyw gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nid yw'n bosib cyflwyno sylwadau am fforddiadwyedd unedau fforddiadwy gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ail ymgynghori
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.

Ail ymgynghori
Mae gennym bryderon am y cais fel a gyflwynwyd, er hynny, byddwn yn fodlon y gellir bodloni'r pryderon yma trwy gynnwys amod i sicrhau fod argymhellion yr arolwg ecolegol yn cael eu gweithredu a bod cynllun torri coed yn cael ei gyflwyno a'i gytuno cyn cychwyn unrhyw waith adeiladu.
Nodir nad yw gwybodaeth draenio carthffosiaeth wedi cael ei gadarnhau ar y cais, mae'r ffurflen gais yn nodi trefniadau fel "unknown" ond mae'r datganiad cynllunio yn nodi fod archwiliadau gwasanaethau wedi eu cynnal a bod y gwasanaethau hyn ar gael. Ar sail hyn, rhagdybir mai cysylltiad i'r system garthffos gyhoeddus a fwriedir ond os ddim, fydd rhaid ail 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.

Ail ymgynghori
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 y bydd angen cynnal 'dadansoddiad galluogi datblygiad' ar gost y datblygwr er mwyn adnabod datrysiad i liniaru effaith y datblygiad arfaethedig.
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:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

Ail ymgynghori

The applicant has provided a PEA by Etime Ecology dated February 2025. This is acceptable.

The survey only identified one tree with bat roosting potential, an ash tree at TN7 and assessed it as Low Bat Roost Potential (BRP) based on the presence of ivy cover on the main stem and occasional small rot holes from failed limbs. No evidence of bat usage was seen from the ground. There are no other trees present with any PRFs and there are no structures present on site.

The site is likely to be of high foraging value for bats because of the continuous scrub with pockets of grassland habitats, areas of wet ground and surrounding hedgerow and trees.

There is a high potential for nesting birds. Suitable mitigation for nesting birds will be required.

The site is suitable for reptiles. **I recommend a full reptile survey.**

The survey found no INNS, but the survey was undertaken in the winter before Himalayan balsam grows up. I recommend another survey.

This scheme will result in the loss of 0.36ha of mixed scrub in moderate condition. This habitat is not listed as a Priority Habitat but is of high biodiversity value locally.

The proposed development design should ensure that there is sufficient buffer between the construction and the hedgerow. I am concerned about the designs showing phase two because this looks like it will impact on the hedge.

I object to this proposal until further information is provided together with amended plans.

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 ar 21/07/2022.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ail ymgynghori (1af):

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 gymysgld 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.

Ail ymgynghori (2ail)

Hoffem nodi bod gwendidau o hyd yng nghorff yr Asesiad Iaith ers i'r Uned cyflwyno ein sylwadau gwreiddiol yn 2022. Er enghraifft, nid yw'r asesiad yn cynnwys y data diweddaraf o gyfrifiad 2021, na chwaith dadansoddiad grwpiau oedran. O ganlyniad i'r diffyg data cyfoes, a'r diffyg dadansoddiad o'r 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.

Ail ymgynghori

Nid yw'r wybodaeth ychwanegol yn newid yr hyn a nodwyd yn ein argymhelliad gwreiddiol sef fod angen amod lliniaru archeoleg oherwydd cofnodion o ddarganfyddiadau yn yr ardal leol.

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 medr 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 medr o'r holl anheddau.

Ail ymgynghori

Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

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.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

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.

Ail ymgynghori

Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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, [3884m²] 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 golli i godi tai lle gallant gael eu codi mewn rhannau eraill o'r pentref o fewn isadeiledd presennol.

Ail ymgynghori

Llythyrwyd cymdogion cyfagos ynglŷn a'r wybodaeth ychwanegol ddiweddaraf, ni dderbyniwyd sylw pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

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 polisïau perthnasol eraill y Cynllun. Mae hefyd yn nodi *"tu allan i'r ffiniau Datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau Cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol"*.
- 5.3 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 apêl wedi ei gyflwyno yn erbyn y penderfyniad a wnaed i wrthod tra fod hefyd 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 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 i godi tai newydd yng nghefn gwlad agored.

- 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. Er fod gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno yn dilyn gohirio penderfyniad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ar y cais yn flaenorol, ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd yn darbwyllo a'i fod yn arwynebol heb dystiolaeth clir a phendant ynglŷn a'r ystyriaethau cwbl hanfodol sydd ei angen er mwyn ystyried cais ar gyfer codi tai tu allan i ffin datblygu. Nodir yn ogystal fod gwybodaeth ddiweddar a gyflwynwyd yn nodi cymysgedd o ran y math a maint o dai i'w darparu ar y safle. Nid yw hyn yn cael eu cyfleu yn y cynlluniau ffurfiol a gyflwynwyd ac felly nid yw'r cynlluniau gwreiddiol wedi eu newid o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol sydd yn dangos un math o dai heb gyfleu'r gymysgedd yn unol a'r galw. Fe welir o sylwadau'r Uned Strategol Tai fod galw presennol am dai canolraddol ac eiddo cymdeithasol. Maent yn nodi fod pob un o'r tai a gynigir fel rhan o'r cais yn fforddiadwy ac felly dim ond rhannol gyfarch y galw presennol fyddai'r cynnig gan nad ydynt yn cyfarch y gymysgedd sydd wedi ei adnabod. Ni ystyrir fod dealltwriaeth o'r sefyllfa dai leol a'r galw cydnabyddedig wedi ei arddangos o fewn y cais ac felly nad oes cyfiawnhad nac angen wedi ei brofi ar gyfer y datblygiad arfaethedig a'i fod o ganlyniad yn annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisiau PCYFF 1, TAI 16, TAI 8 a TAI 15.

Mwynderau gweledol

- 5.11 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
- 5.12 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 nawys 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 Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDL1 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 polisiau AMG 2 a AT1 y CDL1.

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 gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDL1 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 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. Er gwaethaf gwybodaeth ychwanegol pellach a gyflwynwyd o dan yr enw 'Asesiad effaith Cymunedol a Ieithyddol' ni chredir fod ynddo dystiolaeth drylwyr wedi ei selio ar sefyllfa'r gymuned leol, mae'n wybodaeth arwynebol a gwallus, er enghraifft, diffyg cyfeiriad at y data diweddaraf megis cyfrifiad 2021. Mae'r Uned Iaith yn cadarnhau hyn ac er gwaethaf y cyfle a gafwyd ers gohirio'r penderfyniad yn flaenorol, ni chredir fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn darbwylo fod asesiad cyflawn a chywir wedi ei wneud i sefyllfa ieithyddol y gymuned leol. Yn ogystal, mae'r asesiad ieithyddol a gyflwynwyd yn seiliedig ar y fethodoleg o fewn CCA Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009) yn hytrach na'r fethodoleg o fewn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019). Oherwydd natur y bwriad fel a amlygwyd mewn sylwadau blaenorol a dderbyniwyd gan yr Uned Bolisi, bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg yn unol a'r fethodoleg yn Atodiad 8 o'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019) i gefnogi'r cais. 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 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 yn ogystal a CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.18 Fel mae sylw'r Uned Drafnidiaeth yn nodi, mae amwysedd ac anghysondeb o ran yr hyn a gynigir mewn perthynas a maint y tai i'w datblygu. Mae angen asesiad trylwyr os yw'r ddarpariaeth parcio a ddangosir yn ddigonol tra fod amheuaeth yn cael ei godi ynglŷn a ffurf a chywirdeb yr hyn a ddangosir, ni chredir fod hynny yn bosib ar sail y cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd ac felly mae'r cais fel a gyflwynwyd yn cael ei ystyried yn groes i ofynion perthnasol polisiâu TRA 4 a PCYFF 3.
- 5.19 Yn ychwanegol, 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 cynllunio 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 polisiâu 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 Cyflwynwyd gwybodaeth bellach ar ffurf Asesiad Ecolegol Cychwynnol (sydd hefyd yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd) ac fe welir fod yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau fod yr adroddiad yma yn dderbyniol. Er hynny, nid yw'r Uned Bioamrywiaeth wedi ei argyhoeddi na fyddai effaith niweidiol ar fioamrywiaeth leol o ganlyniad i'r bwriad ac yn benodol diffyg asesiad trylwyr o'r holl ystyriaethau perthnasol. Mae'r Uned yn nodi fod y safle yn debygol o fod a gwerth chwilota (foraging) uchel ar gyfer ystumod oherwydd prysg parhaus ynghyd a phocedi o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gynefinoedd gwair, ardaloedd o dir gwlyb a gwrychoedd a choed cyfagos. Mae'r safle hefyd yn debygol o gynnwys potensial uchel i adar yn nythu yno ac fe argymhellir fod arolwg ymlusgiaid llawn yn cael ei gynnal. Er na welwyd tyfiant o rywogaethau ymledol, cynhaliwyd yr arolwg yn ystod misoedd y gaeaf ac felly mi fyddai angen arolwg pellach. Mae pryder ynglŷn a'r hyn a nodir fel dau gam datblygu gan y byddai hyn yn effeithio ar wrychoedd a hyd nes y cyflwynir gwybodaeth ychwanegol ynghyd a chynlluniau diwygiedig, gwrthwynebir y cais gan yr Uned Bioamrywiaeth. O ganlyniad 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.

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 argymhelliad Dwr Cymru, a phe byddai'r cais yn dderbyniol ym mhob agwedd arall, credir y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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.

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.
- 5.30 Ers gohirio penderfynu'r cais yma, cynhaliwyd gohebiaeth e-bost rhwng yr asiant a'r gwasanaeth gyda thrafodaeth ynglŷn a'r angen i ddiwygio'r cais. Er hynny ac er gwaethaf eglurder y pryderon fel a amlygwyd yn yr adroddiad blaenorol, ni dderbyniwyd gwybodaeth ddigonol mewn ymateb i'r pryderon hyn. Credir fod y pryderon a amlygwyd yn yr adroddiad pwyllgor blaenorol yn gwbl glir o ran diffygion y cais ond ni chredir fod y wybodaeth ychwanegol a dderbyniwyd wedi ymateb yn llawn i'r pryderon hyn trwy gyflwyno tystiolaeth gwirioneddol gywir a manwl.

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 ymhell 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 polisïau 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 Polisïau 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 gyddestun, 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. Yn ogystal, mae gwybodaeth anghyson a charmarweiniol yn y dogfennau a gyflwynwyd ynglŷn a'r math a maint o unedau a ddatblygir o'r hyn a ddangosir ar y cynlluniau manwl. Er mwyn galluogi asesiad cyflawn o'r cynnig dan bolisïau 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 (Polisïau TAI 8 a TAI 15).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 yn ogystal a gofynion perthnasol CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.
4. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio 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 Gwynedd a Môn sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn darparu mynedfa dderbyniol.