

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C25/0418/30/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 06/06/25

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Aberdaron

Ward: Pen draw Llyn

Bwriad: Cais llawn i godi 8 tŷ fforddiadwy (safle eithrio) gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd stâd, tirlunio ac ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy

Lleoliad: Tir Gyferbyn / Land Opposite Deunant, Aberdaron, Pwllheli, LL53 8BP

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais llawn ar gyfer codi 8 tŷ fforddiadwy ar safle eithrio ym mhentref Aberdaron gyda datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys creu mynedfa gerbydol, ffordd stad, tirlunio ac ardal draenio dwr wyneb cynaliadwy. Fe ohirwyd y cais yn y Pwyllgor blaenorol ar y 17.11.2025 er mwyn cynnal ymweliad safle ar sail effaith y bwriad ar fwynderau'r ardal.
- 1.2 Er eglurder, dyma fanylion pellach ynglŷn â'r cais fel y cyflwynwyd:
 - Creu mynedfa gerbydol gyda ffordd fynediad i mewn i'r safle gyda safleoedd parcio o fewn y safle i flaen a chefn y tai.
 - Codi 8 tŷ pâr gyda gerddi neu safle parcio i'r blaen a gerddi cefn a rhai gerddi ochr
- 1.3 O ran manylion y tai sydd i gyd yn dai fforddiadwy, nodir y canlynol:
 - 3 byngalo 2 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 58m²
 - 4 tŷ deulawr 3 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 93m²
 - 1 tŷ deulawr 4 ystafell wely yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 114m²
 - Maent i'w gorffen yn allanol gyda chymysgedd o rendr, cladin carreg a choed ar y waliau a tho llechen naturiol. Mae clawdd naturiol presennol i flaen y safle i'w trawsleoli i ffin ogleddol y safle gyda gwrychoedd newydd i'w codi ar weddill ffiniau'r safle
- 1.4 Yn ôl gwybodaeth a dderbyniwyd gyda'r cais, mae'r cynllun yn bwriadu darparu daliadaeth niwtral sy'n golygu y byddai'r ymgeisydd yn darparu 100% unedau fforddiadwy ond gyda'r ddaliadaeth heb ei nodi yn benodol. Bwriad Grŵp Cynefin fel perchennog fyddai darparu cymysgedd o dai yn unol â'r galw fel caiff ei amlygu byddai wedyn yn caniatáu hyblygrwydd yn ôl amgylchiadau'r anghenion os byddai hynny yn newid megis deiliad yn symud o dy rent i dy ran berchnogaeth er enghraifft. Honnir y byddai hyn yn rhesymol ac addas trwy sicrhau fod gan Grŵp Cynefin hyblygrwydd ar gyfer yr union gymysgedd o ddaliadaeth o fewn y cynllun wrth allu ymateb i anghenion penodol y gymuned fel y byddai'n newid er mwyn sicrhau fforddiadwyedd hir dymor y tai.
- 1.5 Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn bresennol yn dir amaethyddol agored gyda ffiniau oddi amgylch yn bennaf yn wrychoedd naturiol. Mae tai preswyl yn gyfochrog a'r safle i gyfeiriad y gogledd, gorllewin a'r de gydag edrychiadau o ran dyluniad, ffurf a gorffeniadau yn amrywio.
- 1.6 Mae'r safle gyfan du allan i ffin ddatblygu gyfredol pentref Aberdaron ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae ffin orllewinol a deheuol y safle arfaethedig yn cyffwrdd a'r ffin datblygu bresennol fel y amlygir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 wedi ei leoli yn gyfochrog gyda'r ffin orllewinol a'r hyn fyddai blaen y safle gyda mynediad a hawl tramwy i mewn i diroedd amaethyddol yn rhedeg ar hyd ffin ogleddol y tir. Mae'r safle oddi mewn dynodiadau AHNE Llŷn a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli ac o fewn parth 500m i heneb gofrestredig.
- 1.7 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
 - Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol
 - Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol
 - Strategaeth Draenio Gychwynnol
 - Adroddiad mandylledd (paraist)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRA CYNORTHWYOL	

- Asesiad Ecolegol cychwynnol
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu
- Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy
- Gwerthusiad Gweledol y Tirlun
- Adroddiad Goleuo
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Lliniaru'r effaith ar Ymlusgiaid
- Datganiad Trafnidiaeth
- Asesiad Coed

1.8 Ers y Pwyllgor Cynllunio blaenorol, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno er mwyn cyfnewid lleoliadau'r ddau fyngalo pâr gyda'r pâr dai 3 a 4 llofft. Mae cynlluniau safle diwygiedig ynghyd a chynlluniau trawstoriad ac edrychiadau stryd diwygiedig wedi eu cyflwyno. Nodir fod edrychiad y tŷ 4 llofft yn ei leoliad newydd yn groes ('handed') o'i gymharu a'i leoliad blaenorol ac mae'r cynllun stryd yn cadarnhau hyn.

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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddleodd

TAI 5: Tai marchnad leol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 16: Safleoedd eithrio

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol eithriadol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymeriad y dirwedd

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 12: Dylunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais cynllunio C16/1373/30/LL - Datblygiad preswyl o 5 tŷ fforddiadwy ynghyd a mynediad cerbydol newydd a lon stad - Yr argymhelliad oedd caniatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106. Gwelir o'r hanes fod y Pwyllgor Cynllunio ar y pryd wedi cymeradwyo'r cais a gyrrwyd cyfarwyddyd at yr adran gyfreithiol i baratoi Cytundeb 106. Wedi hyn, er gofyn i'r asiant/ymgeisydd ar nifer o achlysuron, ni chwblhawyd y cytundeb trwy ei arwyddo ac felly nid oes caniatâd cynllunio wedi ei rhyddhau.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail gôr ddatblygiad, mae'r cyngor yn teimlo fod 8 tŷ yn ormod ar y safle ac y byddai 5 yn well.

Uned Drafnidiaeth:

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd

Mae'r ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r pentref yn gul, ond mae mannau pasio ar hyd y ffordd ac mae'r ardal gyfan o fewn parth cyflymder 20mya. Mae'r data a gyflwynwyd yn dangos bod 85% o yrwyr yn gyrru ar gyflymder o 21.1mya neu'n arafach. Yn ogystal, nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau ar y darn hwn o ffordd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf. O ganlyniad, nid oes gennym bryderon sylweddol ynglŷn â diogelwch ar y rhwydwaith presennol.

Yn ôl dadansoddiad TRICS a gyflwynwyd gan y datblygwr, disgwylir y bydd effaith y datblygiad ar lif traffig yn isel iawn, ac felly nid yw'n debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith lleol.

Mynediad i'r Safle

Mae'r llain weledd arfaethedig o 2.4m x 28m yn ymddangos yn gyson â chanllawiau TAN18 a'r fethodoleg a ddefnyddiwyd gan SCP. Cyn belled â bod y llain yn ymarferol ar y safle ac yn cael ei chadw'n glir o unrhyw rwystrau, gan gynnwys llystyfiant, rydym yn fodlon bod y dull a gymerwyd yn briodol.

Parcio

Mae'r nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob uned yn cydymffurfio â'r canllawiau perthnasol. Er bod gosodiad y llefydd parcio ar gyfer tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1, 2 a 3 yn medru arwain at heriau ymarferol o fewn y stad, nid yw'r trefniadau hyn yn mynd yn groes i'r safonau cyfredol.

Cysylltiadau Cerdded â Chanol y Pentref

Ar hyn o bryd, nid oes darpariaeth ffurfiol i gerddwyr ar hyd y ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r dref. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi cynnig marcio llwybr cerdded 1.2m o led dros 280m, a fyddai'n gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Ni wrthwynebir y datblygiad arfaethedig a rhoddir Cyngor safonol parthed materion yn ymwneud a rhywogaethau wedi eu gwarchod a thirlun dynodedig yr AHNE.

Dŵr Cymru:

Mae pibellau cyhoeddus yn croesi'r safle ac ni chaniateir codi unrhyw adeilad, strwythur, adnoddau suds neu goed o fewn parth diogelu'r pibellau hyn.

Mae capasiti presennol i gysylltu system garthffos i'r system gyhoeddus ac awgrymir cynnwys amod i gytuno manylion cynllun draenio ar gyfer y safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Oherwydd agosrwydd at eiddo preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymhell amodau ar sail Sŵn Adeiladu, Asesiad sŵn/Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer.

Uned Draenio Tir:

Dim gwrthwynebiad.

Cais SAB wedi ei gymeradwyo ar y 14/10/2025

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau pellach 05.11.2025

Mae'r safle dan sylw 400 medr i'r gogledd o'r ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Mae'r ACA wedi cael ei ddynodi ar gyfer cynefinoedd ac rhywogaethau morol, mae'r safle i ddatblygu tai ar y tir, ni fydd y datblygiad ar gyfer tai yn achosi colled o cynefinoedd morol. Ni fydd y datblygiad yn achosi sŵn yn y mor gall aflonyddu mamaliaid morol (dolphins, morfil, morloi). Ni fydd y datblygiad yn achosi newid i'r prosesau arfordirol. Mae'r tir fwy neu lai, yn disgyn tuag at y môr ac mae'r cwrs dŵr agosaf 0 medr i ffwrdd o'r safle datblygu ac yn rhedeg i'r môr o fewn 400m. Bydd rhaid sicrhau fod cynllun i atal llygredd rhag cyrraedd y nant. Hefyd mi fydd angen

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

osgoi llygredd rhag cyrraedd y môr ac argymhellir fod y bwriad i greu ffoes o'r datblygiad i'r nant yn cael ei ddileu. Heblaw hyn mae yna ansicrwydd, am warchod y ACA Pen Llyn a'r Sarnau.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad ecolegol sydd wedi ei gwblhau i safon dda a chytunir gyda'r argymhellion.

Er na wrthwynebir datblygiad y safle, argymhellir diwygio elfen yn ymwneud a ffos draenio a gofynnir am wybodaeth yn ymwneud a thrawsleoli'r clawdd.

Gweler trafodaeth bellach am faterion Bioamrywiaeth yn yr adroddiad.

Uned Iaith:

Fel cafodd ei nodi yn sylwadau blaenorol yr Uned, gan mai datblygiad o dai fforddiadwy yn unig sydd yma, mae'n debyg y byddai'n apelio at Gymry Cymraeg yr ardal. Mae'r Uned yn gwerthfawrogi'r ffaith bod tystiolaeth am yr angen yn lleol wedi'i gynnwys (gyda chyfeiriad at ble mae o ar gael, sef y Datganiad Anghenion Tai a Thai fforddiadwy). Ar dudalen 25 o'r Datganiad, mae ystadegau cofrestr aros tai cymdeithasol, Tîm Opsiynau Tai, yn amlygu bod yna un ymgeisydd ar gyfer eiddo 1 ystafell wely, un ymgeisydd ar gyfer eiddo 2 ystafell wely ac un ymgeisydd ar gyfer eiddo 3 ystafell wely.

Mae'r ystadegau Tai Teg yn amlygu nid oes ymgeiswyr ar gyfer eiddo 1 ystafell wely, un ymgeisydd ar gyfer eiddo 2 ystafell wely, pum ymgeisydd ar gyfer eiddo 3 ystafell wely a phedwar ymgeisydd ar gyfer eiddo 4 ystafell wely.

O ganlyniad felly, mae'n debyg bod maint y datblygiad yn cyfarch y galw yn lleol am gartrefi.

O ran yr effaith ar y Gymraeg, mae awdur y Datganiad wedi nodi (tud. 38) bod datblygiadau tebyg wedi cael effaith niwtral ar y Gymraeg mewn tri achos ac wedi cryfhau'r Gymraeg mewn pum achos arall. Mae'r awdur felly yn awgrymu (tud. 53) "y bydd yn debygol iawn y bydd mwyafrif helaeth ohonynt yn gallu siarad Cymraeg." Serch hynny, maent yn awgrymu (tud. 54) "Argymhellir, fodd bynnag, fod angen i Grŵp Cynefin fonitro galluoedd ieithyddol y meddianwyr a ddewisir er cynorthwyo unrhyw torchiant hwyr os bydd angen hynny."

Yn sgil yr uchod, a'r ffaith bod yna % uchel o siaradwyr Cymraeg yn y gymuned, cytunir bod tystiolaeth ddigonol i gefnogi'r farn o effaith cadarnhaol cymedrol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

Scottish Power: Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd effaith posib ar linell drydan cyfagos. Yn dilyn trafodaethau ynglŷn â chais i wyro'r llinell, derbyniwyd cadarnhad fod y gwrthwynebiad gwreiddiol yn cael ei dynnu yn ôl a gofynnir am gynnwys amodau safonol.

CADW: Heb eu derbyn

Uned AHNE: Mae'r safle dan sylw ar gyrion Aberdaron ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae AHNE wedi eu dynodi yn statudol ar sail harddwch y tirlun ac yn cael eu gwarchod gan bolisiau cenedlaethol a lleol.

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

Mae'r Gwerthusiad Tirlun a Gweledol sydd wedi ei gyflwyno yn cynnwys gwybodaeth ddefnyddiol ac yn gymorth ar gyfer pwysu a mesur y cais.

Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae clawdd sylweddol yn creu ffin rhwng y cae a'r lôn gyhoeddus. Mae'r safle yn weladwy o rai lleoliadau yn y cyffiniau fel mae'r adroddiad Gwerthuso yn dangos. Fodd bynnag mae'r tir ar lefel is nag ochor uchaf y lôn ac mae tai eraill o amgylch, hefyd mae elfen o dirlunio naturiol. Nodir fod bwriad i blannu coed/ gwrychoedd hefyd fydd yn meddalu effaith y datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth. Mae manylion goleuo wedi eu darparu ac mae'r cynllun yn cynnwys mesurau i warchod bywyd gwyllt a'r Awyr Dywyll sydd yn bwysig yn yr AHNE. O ystyried y ffactorau hyn nid yw'n ymddangos y byddai datblygiad o dai ar y safle hwn yn ymwthiol ar y tirlun ehangach.

Yn fwy lleol bydd y datblygiad yn eithaf amlwg o'r lôn os bwriedir dymchwel y clawdd a chreu mynedfa eang a gosod palmant. Byddai addasu'r cynllun i ddefnyddio'r fynedfa bresennol a chadw'r clawdd yn well i leihau golygfeydd o'r safle a chynnal cymeriad lôn Deunant.

Mae tai eraill yng nghyffiniau'r safle, nifer wedi eu codi yn lled ddiweddar ac eraill yn rhai hanesyddol. Tai to llechi o garreg neu rendr wedi ei baentio yn wyn yw'r mwyafrif. Mae dyluniad ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

edrychiad y tai newydd arfaethedig i weld yn addas o ystyried y cyddestun adeiledig.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen: Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal (Ffynhonnell y data: Tai Teg Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd).

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

Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LLC. Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

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

- Dylai unrhyw ddatblygiad o'r fath fod yn gynaliadwy, gymesur ac yn ystyriol o gymeriad cymdeithasol, ieithyddol ac amgylcheddol ein cymuned.
- Niweidiol i fywyd gwyllt/Bioamrywiaeth/ dinistrio tir gwyrdd presennol o werth uchel
- Niweidiol i symudiadau trafnidiaeth a defnyddwyr y ffordd/cynyddu nifer cerbydau ar ffordd gul bresennol/cynyddu cyflymder ar y ffordd trwy waredu clawdd
- Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal yn lleol ac yn ehangach
- Angen lleol heb eu profi
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl/colli preifat-rwydd/gor-edrych
- Caniatâd eisoes yn bodoli am dai fforddiadwy newydd yn Aberdaron
- Colled o wrychoedd naturiol
- Goleuo yn effeithio ar fywyd gwyllt
- Gor ddatblygiad/dyluniad anaddas/gosodiad gwael
- Niweidiol i seilwaith lleol gan gynnwys system garthffosiaeth a chyflenwad trydan
- Data traffig yn gamarweiniol gan ei fod wedi ei gasglu ar ad-egau tawel o'r flwyddyn
- Effaith niweidiol ar y Gymraeg a diwylliant lleol
- Gwybodaeth gamarweiniol/anghywir
- Diffyg ymgynghori gyda'r gymuned leol
- Darparu mwy o dai na'r hyn a ragwelir ar gyfer twf y pentref
- Strategaeth lliniaru ieithyddol gwan
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau mabwysiedig
- Lleoliad ddim yn hygyrch
- Diffyg asesiad llwyr o effaith y datblygiad yn lleol
- Cynnydd mewn swm ag amharu yn ystod cyfnod adeiladu
- Nifer o dai ar werth yn y pentref mi fyddai'n well pe bai'r tai hyn yn cael eu prynu
- Effaith niweidiol ar ddynodiadau megis Ardal Cadwraeth Arbennig a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig/diffyg asesiad o'r effaith ar y dynodiadau hyn ac ystyriaethau ecolegol perthnasol
- Pwysau ar yr ysgol leol
- Pryder ynglŷn a sut mae bwriadu cadw'r tai yn fforddiadwy i'r dyfodol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddeleoedd o fewn y sir ac y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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*”.

5.2 Yn yr achos yma, mae'r cais wedi ei gyflwyno fel cais am ddatblygiad ar safle eithrio ac felly rhoddir ystyriaeth yn bennaf i bolisïau PS 17 a TAI 16 mewn achosion o'r fath.

5.3 Gwelir fod pentref Aberdaron wedi ei ddiffinio fel pentref gwledig / arfordirol yn y CDLl gydag oddeutu 95 o dai ac ychydig o gyfleusterau o fewn y ffin datblygu gyfredol. Yn ôl y wybodaeth ddiweddaraf a dderbyniwyd gan yr Uned Bolisi Cynllunio, lefel cyflenwad dangosol o dai i Aberdaron dros gyfnod y Cynllun, yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Ar sail maint yr anheddle buasai datblygiad o raddfa yma yn golygu twf o 7.6% i'r anheddle fodd bynnag mae'n rhaid cofio fod caniatâd diweddar wedi cael ei roi ar gyfer safle eithrio arall am 5 uned i'r anheddle. Mae'r 2 safle efo'i gilydd yn golygu twf o 12.35% yn ei gyfarwydd sydd yn gyfystyr a'r lefel twf disgwylidied i'r anheddle.

5.4 Mae polisi TAI 5 yn berthnasol i leoliadau o fewn y ffin ddatblygu ond yn yr achos yma, dim ond cyffwrdd yn rhannol a'r ffin mae ffiniau'r cynnig ac felly rhaid ei ystyried fel safle eithrio y tu allan i'r ffin ddatblygu a'r polisi perthnasol yn yr achos yma felly fyddai polisi TAI 16 sydd yn nodi:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen”.

5.5 Cyflwynwyd tystiolaeth ar ffurf Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy. Y wybodaeth yma yn ogystal â phennod 5.3 o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am yr 8 tŷ yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg yn Aberdaron a phentref Rhiw, gan nodi fod Rhiw wedi ei leoli o fewn 6km i'r dwyrain o Aberdaron ac nad yw wedi ei gynnwys fel anheddiad dynodedig, gan gynnwys clwstwr, o'r CDLl ac felly nid oes posib darparu unrhyw ddatblygiad tai newydd o fewn yr anheddiad. Mae tabl 16 o fewn y ddogfen yn cadarnhau data cyfunol o'r Gofrestr Tai Cymdeithasol a Thai Teg ar gyfer Aberdaron a Rhiw, ac wedi rhoi ystyriaeth i'r cyfraniad y byddai cais C24/0011/30/AM a ganiatawyd ar gyfer 5 uned hunanadeiladu yn ei gynnig i'r ardal:

Tabl 16 – Data Cyfunol o'r Cofrestrau Tai Cymdeithasol a Thai Teg ar gyfer Aberdaron (net) a'r

Rhiw

Maint eiddo	Canran	Nifer
1 ystafell wely	14%	2
2 ystafell wely	21%	3
3 ystafell wely	29%	4
4 ystafell wely	36%	5
Cyfanswm		14

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

5.6 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, mae Datganiad Anghenion Tai a Thai Fforddiadwy wedi ei gyflwyno, ac mae'n cadarnhau fod y bwriad yn cymharu'n dda gyda'r angen sydd wedi ei amlygu yn y gofrestr gyfunol (tabl 16 uchod), er yn cydnabod nad oes unedau 1 ystafell wely yn cael eu cynnig o gwbl (oherwydd eu bod yn fwy addas o fewn ardaloedd trefol), a bod y nifer o unedau 4 ystafell wely yn tan-ddarparu (oherwydd bod aelwydydd sydd angen llety o'r fath yn eithaf prin ac felly all arwain at danddefnyddio), a'r rhai 2 a 3 ystafell wely yn orddarpariaeth fechan mewn perthynas a'r cyfraniad o angen wedi ei gadarnhau (oherwydd eu bod yn fath cyffredin o dy ac yn cynnig yr hyblygrwydd mwyaf i aelwydydd yn awr ac yn y dyfodol).

5.7 Mae Rhestr Termiau'r Cynllun yn diffinio Tai Fforddiadwy Angen Lleol o fewn neu ar safleoedd eithrio Pentrefi Lleol neu Wledig / Arfordirol fel; "...pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Pentref neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol..."

Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos' ar gyfer ceisiadau yn y Pentrefi Lleol, Gwledig / Arfordirol sef:

"'ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli."

Mae gwybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod yna angen gyda cysylltiad 5 mlynedd ar gyfer y datblygiad yma. Bydd y bwriad yn darparu cynllun niwtral o ran daliadaeth sy'n golygu y gallai gynnig cymysgedd o ddaliadaeth wahanol (tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd, rhanberchnogaeth) er mwyn gallu diwallu ystod eang o angen ar y pryd a galluogi i aelwydydd symud o rentu i ranberchnogaeth wrth i'w amgylchiadau newid. Mae hyn yn cynnig darpariaeth fforddiadwy lleol gwbl wahanol i'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan ganiatâd C24/0011/30/AM yn ddiweddar. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais felly, mae angen wedi ei gadarnhau ar gyfer y datblygiad.

5.8 Mae paragraff 4.1.7 o CCA Tai Fforddiadwy yn cadarnhau:

"Lle nad yw'r prif ffynonellau (AMTLI, cofrestr Tai Cyffredinol a Thai Teg) neu dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi adnabod angen am Dai Fforddiadwy ar gyfer angen lleol mewn lle gwledig (e.e. oherwydd nad yw'r aelwydydd dan sylw wedi dewis cofrestru eu hangen neu eu blaenoriaeth am aneddiadau penodol) yna arolwg lleol yw'r ffordd orau o ddangos angen am dai fforddiadwy. Unigolyn / cwmni / gwasanaeth cymwys, megis Hwylusydd Tai Gwledig, ddylai gynnwys yr arolwg a dylid cytuno ar y fethodoleg gyda'r Cyngor"

Yn yr achos yma felly, gan fod yr angen wedi ei brofi o'r brif ffynonellau a thystiolaeth gan yr ymgeisydd, yn unol gyda gofynion y CCA nid oes pwrpas cynnal arolwg lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.9 Credir felly fod y cais yn darparu gwybodaeth ddigonol o ran cyfiawnhau'r cymysgedd a'r math o dai a ddarperir a sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ategir at hyn yn yr ymateb a dderbyniwyd i'r ymgynghoriad gan yr Uned Strategol Tai trwy ddweud fod y wybodaeth a gyflwynwyd trwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson gyda gwybodaeth o'r angen yn yr ardal ac ar sail y wybodaeth yma, bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

5.10 Mae'r angen am dystiolaeth yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais ac felly i'r perwyl hyn mae'r cynnig ar gyfer tai ble mae angen lleol fforddiadwy wedi ei brofi ar safle sydd wedi ei leoli y tu allan ond yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ar gyfer Aberdaron. Ystyrir fod y bwriad yn ffurfiol estyniad rhesymegol i'r pentref ac felly yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisiâu TAI 8, TAI 15 a TAI 16 o'r Cynllun Lleol yn ogystal â'r cyngor perthnasol a roddir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol a chyfarwyddyd cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol.

Mwynderau gweledol

5.11 Mae tai presennol gerllaw yn gymysgedd o adeiladau deulawr, unllawr, cromen ayyb. Er hynny, mi fyddai gosodiad y tai arfaethedig o fewn cae agored presennol gyda 6 o'r tai i ffwrdd oddi wrth batrwm adeiledig presennol ac felly mi fyddai'n sefyll allan gan newid edrychiad gweledol y safle. Mae maen prawf 1 polisi PCYFF 3 yn nodi y caniateir cynigion dim ond os.... "*....Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau*".

Yn yr un modd, mae paragraff 7.8.3 o'r CCA: Tai fforddiadwy yn nodi: "*Mae angen i'r safle eithrio fod yn union gerllaw'r ffin ddatblygu a ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Golyga "union gerllaw" y dylai'r safle eithrio arfaethedig fod mewn cysylltiad â'r ffin ddatblygu yng nghyffiniau'r safle. Mewn perthynas â p'un a fyddai'r cynnig yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad neu beidio, rhoddir ystyriaeth i p'un a yw'r cynnig yn rhoi diwedd twt i'r ffurf adeiledig neu p'un a fyddai'n ymyrryd yn annerbyniol ar gefn gwlad agored. Bydd effaith y safle arfaethedig ar y dirwedd yn ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniad am ei addasrwydd*".

5.12 Mi fyddai'r safle yn gwbl weladwy o fewn yr AHNE ac o fannau tu hwnt i'r safle oherwydd natur agored y tir o safle'r cais i gyfeiriad y dwyrain yn bennaf. Er hynny, fe welir o sylwadau'r Uned AHNE, nad ydynt yn ystyried y byddai'r datblygiad yn ymwithiol ar y tirlun. Maent hefyd yn cyfeirio at bolisi perthnasol o fewn Cynllun Rheoli'r AHNE sydd yn hyrwyddo darpariaeth o dai fforddiadwy lle profir fod gwir angen lleol. Cyflwynwyd Gwerthusiad Gweledol y Tirlun

fel rhan o'r cais sydd yn ystyriaeth berthnasol ac ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau perthnasol, credir fod yr effaith weledol yn un y gellir dygymod a fo a'i leihau trwy fesurau tirlunio addas.

5.13 Mae'r dyluniad a gorffeniadau arfaethedig yn cyfleu'r math o edrychiadau a welir yn gyffredinol o fewn yr ardal leol sef y defnydd o rendr, cladin carreg a choed a thoeau llechi. Mae datblygiadau preswyl cymharol ddiweddar i'w gweld yn wasgaredig ger Lôn Deunant ac felly ni chredir y byddai datblygiad preswyl newydd fel yma er yn amlwg yn fwy o ran dwysedd na'r tai unigol a godwyd eisoes gerllaw, allan i gymeriad o fewn cyd-destun adeiledig yr ardal leol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisiâu PS 5, PCYFF 3 a TAI 16.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Mae'n anorfod y byddai effaith cynyddol ar fwynderau cyffredinol yr ardal leol a thrigolion cyfagos o'r hyn a geir yn bresennol gan fod y safle yn dir amaethyddol agored fel y mae.
- 5.15 Mae'r ddau dy agosaf i'w codi ger y ffin ddeheuol ac felly'r tai agosaf at dai presennol a enwir ym Mhenllech Bach a'r Ficerdy, ac yn flaenorol roedd y ddau dy yma ar ffurf byngalo ac felly oherwydd eu huchder a thirlunio bwriedig, mi fyddai elfen gor-edrych yn isel iawn o ganlyniad. Erbyn hyn mae'r tai pâr agosaf at Ficerdy wedi newid o dau fyngalo i dai deulawr 3 a 4 llofft. Er hyn, ystyrir fod ddigon o bellter (dros 20m) o rhan deulawr blaen y tŷ 4 llofft i ffin gyda Penllech Bach. Yn yr un modd, mae dyluniad y tŷ 4 llofft wedi ei ddylunio fel fod yr ochr sy'n gwynebu cefn y Ficerdy yn cynnwys modurdy unllawr, ac nid oes ffenestri llawr cyntaf. Mae'r tŷ agosaf i gyfeiriad y gogledd sef Y Ddôl yn parhau i fod oddeutu 23m o'i gongl agosaf at gongl agosaf yr eiddo i'w godi ar lain rhif 8 sydd erbyn hyn yn bar o fyngalos. Mae agosatrwydd y tŷ at ffin agosaf gardd gefn Y Ddôl yn amlwg yn nes ond gwelir fod pellter o oddeutu 10m yn parhau a phresenoldeb hawl tramwy rhwng y ddwy ffin sydd yn creu math o byffer rhwng y ddau safle. Cydnabyddir fod peth amharu yn anorfod o ystyried defnydd amaethyddol presennol y tir a'i ddefnydd preswyl bwriedig, ond fe ystyrir fod ymgais pellach wedi ei wneud erbyn hyn i ddylunio a gosod y tai arfaethedig fel bod yr effaith uniongyrchol yn cael ei leihau ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail holl ofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg

- 5.16 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Ceir diffiniad o ddatblygiad mawr dai o fewn Diagram 7 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' sef 5 neu fwy o unedau mewn Pentref Gwledig / Arfordirol megis Aberdaron.
- 5.17 Gwelir fod Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned Iaith y byddai datblygiad o dai fforddiadwy fel yma yn debygol o apelio at Gymry Cymraeg yr ardal a bod maint y datblygiad yn debygol o gyfarch y galw yn lleol am gartrefi. Nodwyd felly ar y sail fod yr ystyriaethau yma yn ogystal â'r canran uchel o siaradwyr Cymraeg yn y gymuned, cytunir bod tystiolaeth ddigonol i gefnogi'r farn o effaith cadarnhaol cymedrol. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.18 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth ac fe welir nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddibynnol ar gynnwys amodau safonol. Mae mynediad ynghyd a manylion y ffordd stad a mannau parcio yn rhan o'r cynnig ac felly rhoddir ystyriaeth i ffurf a lleoliad yr elfennau yma o ran gofynion perthnasol polisiâu TRA 2 a TRA 4. Mae llecynnau parcio yn cael eu cynnig ar y safle ar gyfer y lleiniau unigol. Yn hynny o beth, credir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran gofynion parcio cyfredol ac felly yn unol â pholisi TRA 2. Mae'r fynedfa arfaethedig yn ymddangos yn lled safonol ar gyfer gwasanaethu safle o'r math ac wedi ei leoli ar ran o'r ffordd, er yn gul, o fewn parth 20 m.y.a. gyda gwelededd cymharol glir i'r ddau gyfeiriad. Er mwyn osgoi unrhyw rwystr i effeithio ar y gwelededd bwriedir cynnwys amod i atal plannu neu osod rhwystrau o fewn parth gwelededd y fynedfa. Credir felly y byddai'r fynedfa yn dderbyniol a thrwy hynny yn unol â gofynion perthnasol polisi TRA 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.19 Nodir yn ogystal nad oes darpariaeth ffurfiol i gerddwyr ar hyd y ffordd sy'n cysylltu'r safle â'r pentref ar hyn o bryd. Mae'r datblygwr wedi cynnig marcio llwybr cerdded 1.2m o led dros 280m, a fyddai'n gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd. Cydnabyddir fod pryderon wedi eu hamlygu am effaith y datblygiad ar y ffordd gyhoeddus a symudiadau cerbydol ac ar droed, ond credir fod yr hyn a ddangosir yn dderbyniol ac o dderbyn cefnogaeth yr Uned Drafnidiaeth, yn unol â gofynion cyfredol o ran safon a gofynion technegol datblygiadau o'r fath.

Materion bioamrywiaeth

- 5.20 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais wedi ei wneud i safon dda. Er hynny, maent yn nodi'r angen i ddiwygio elfen yn ymwneud a ffos draenio a gofynnir am wybodaeth yn ymwneud a thrawsleoli'r clawdd. Mewn ymateb i'r materion hyn derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant fod Cynllun Atal Llygredd ychwanegol wedi ei baratoi sy'n cyfeirio at y camau rheoli a gymerir yn ystod y cyfnod adeiladu er mwyn atal llygredd. Mae'r ddogfen yma yn ychwanegol i'r Cynllun Rheoli Adeiladu amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais sydd yn cynnwys amlinelliad o'r mesurau fyddai'n cael eu gweithredu er mwyn rheoli ac atal llygredd. Nodir hefyd fod ecolegydd yr ymgeisydd wedi ymateb i sylw'r Uned Bioamrywiaeth gan nodi fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dangos na fyddai niwed i fioamrywiaeth ac ecoleg leol o ganlyniad i'r trefniadau draenio bwriedig. O ran trawsleoli'r clawdd, mae'r asiant yn cadarnhau na fyddai gwrthwynebiad i ddarparu datganiad dull yn ymwneud a'r gwaith yma ac felly credir fod modd cynnwys amod i gytuno manylion yr elfen yma.
- 5.21 Cydnabyddir fod gwrthwynebiad a dderbyniwyd yn cyfeirio at yr angen i gynnal asesiad o ran effaith y bwriad ar ddynodiad Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn cynghori'r Cyngor i gynnal asesiad o'r fath, fel y byddai'n arferol. Er hynny, ac er mwyn cyflawnrwydd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel yr awdurdod cymwys o dan y Rheoliadau Cynefinoedd wedi ystyried y bwriad mewn perthynas â'r ACA Pen Llŷn a'r Sarnau ac wedi dod i'r casgliad na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith ar y ACA ar sail fod y bwriad yn cynnwys mesurau atal llygredd. Derbynnir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisiâu PS 19 ac AMG 5.
- 5.22 Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar i Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r angen i gyflwyno Datganiad Isadeiledd Gwyrdd, cyflwynwyd datganiad ac i bwrpas bodloni'r PCC o safbwynt yr agwedd benodol yma, credir fod hyn wedi ei wneud yn yr achos yma.

Cyfraniad Addysgol

- 5.23 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Crud y Werin ac Ysgol Uwchradd Botwnnog. Yn benodol:
- Ysgol Crud y Werin: Capasiti 74 – Cyfanswm presennol – 48 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026 – 45; Medi 2027 - 40.
 - Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm presennol – 467 (Medi 25) – Rhagamcanion niferoedd –Medi 2026- 449; Medi 2027 - 406.
- 5.24 Gan fod capasiti presennol o fewn yr ysgolion lleol, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Draenio

- 5.25 Yn unol â gofynion paragraff 7.6 o Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, rhaid cyflwyno Strategaeth Draenio fel rhan o gais i amlinellu'r cynllun draenio ar gyfer dwr wyneb o'r safle, oni bai fod cais ar wahân wedi ei wneud i'r corff cymeradwyo sef Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd. Cyflwynwyd cais ar wahan i'r Uned Draenio Tir am gymeradwyaeth i drefniadau draenio cynaliadwy'r safle, cadarnhaodd swyddogion yr Uned fod y cais yma wedi ei gymeradwyo ac nad oes gan yr Uned Draenio gwrthwynebiad o'r herwydd i'r cais Cynllunio.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.26 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir y penderfyniad ar sail ystyriaeth lawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan ei fod yn bodloni gofynion y polisiau a'r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. Amser
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Amod tai fforddiadwy
5. Amodau priffyrdd
6. Amodau bioamrywiaeth/gwarchod clawdd
7. Amod tirlunio
8. Amod Dŵr Cymru
9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir yn ymwneud ag ymestyn a defnydd
10. Materion draenio
11. Cynllun Rheoli Adeiladu
12. Datganiad dull trawsleoli clawdd