



Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 12/04/21

gan Vicki Hirst, BA (Hons) PG Dip TP
MA MRTPI

Swyddog a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 28/4/21

Appeal Decision

Site visit made on 12/04/21

by Vicki Hirst, BA (Hons) PG Dip TP MA
MRTPI

An Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 28th April 2021

Cyf yr apêl: APP/Q6810/A/21/3266774

Cyfeiriad y safle: Eglwys Santes Fair, Lôn Yr Eglwys, Morfa Nefyn, LL53 6AR

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Commercial Development Projects Ltd. yn erbyn y penderfyniad gan Gyngor Gwynedd.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf: C19/1174/42/LL dyddiedig 13 Rhagfyr 2019, drwy hysbysiad dyddiedig 3 Chwefror 2021.
- Y datblygiad arfaethedig yw datblygiad preswyl yn cynnwys 6 annedd, mynedfa a gwaith cysylltiedig.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Materion Gweithdrefnol

2. Cyflwynwyd yr apêl o dan adran 78 y Ddeddf yn erbyn diffyg penderfyniad ar y cais gan y Cyngor. Yn ystod y cyfnod awdurdodaeth ddeuol, cyhoeddodd y Cyngor hysbysiad penderfyniad yn gwrthod y cais. Rhoddwyd y cyfle i'r partion wneud cynrychiolaethau pellach ac rwyf wedi delio â'r apêl fel un yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd.
3. Diwygiwyd y cynllun safle yn ystod cam prosesu'r cais. Mae'r Cyngor wedi cadarnhau ei fod wedi ystyried y cynllun diwygiedig wrth wneud ei benderfyniad, a chanfyddaf na fyddai unrhyw anfantais yn codi o wneud yr un peth.
4. Mae anghysondeb rhwng y ddelwedd o'r awyr yn y datganiad cynllunio a'r cynllun safle o ran y llinell goch sy'n dynodi ardal y safle. Mae'r apelydd wedi cadarnhau bod y ddelwedd o'r awyr at ddibenion darluniol, ac rwyf wedi seilio fy mhenderfyniad ar y cynllun safle felly.
5. Ers i'r cais gael ei benderfynu gan y Cyngor, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 a Pholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11 (PPW). Rwyf yn fodlon nad yw'r un o'r ddau gyhoeddiad yn gwneud unrhyw wahaniaeth sylweddol i'r prif faterion yn yr achos hwn.

Prif Faterion

6. Y prif faterion yn yr achos hwn yw:

- p'un a fyddai'r cynnig yn gwneud cyfraniad priodol at y cyflenwad tai lleol, gan gynnwys tai fforddiadwy;
- effaith y cynnig ar y Gymraeg; ac
- effaith y cynnig ar amodau byw trigolion cyfagos, gan roi ystyriaeth arbennig i'r effaith o'r fynedfa arfaethedig.

Rhesymau

Cyflenwad Tai a Thai Fforddiadwy

7. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu pentref Morfa Nefyn fel y'i diffiniwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mabwysiedig Gwynedd a Môn (y CDLI). Mae hefyd wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen gan ei fod yn hen safle eglwys sydd wedi'i dymchwel ers hynny.
8. Mae polisi PCYFF 1 y CDLI yn ceisio lleoli datblygiad o fewn ffiniau datblygu, ac mae polisi strategol PS 17 yn gosod y dull cyffredinol ar gyfer lleoli a dosbarthu datblygiadau tai yn ardal y Cynllun. Diffinnir Morfa Nefyn fel pentref arfordirol lle mae'r polisi yn ceisio cyfyngu datblygu i raddfa a math i fynd i'r afael â'r angen yn y gymuned am dai ar blotiau ar hap/mewnlenwi o fewn y ffiniau datblygu. Mewn pentrefi o'r fath, nid oes unrhyw safleoedd tai'r farchnad agored wedi'u dyrannu.
9. Mae polisi TAI 4 yn ymwneud â thai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol ac mae'n datgan, yn amodol ar ofynion Polisi TAI 15 ynglŷn â darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, caniateir cynigion am dai marchnad agored ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddiad, a bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddiad. Mae'r testun esboniadol yn darparu darpariaeth ddangosol o 15 ar gyfer Morfa Nefyn yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae polisi TAI 15 yn mynnu darpariaeth tai fforddiadwy o 10% yn y lleoliad hwn. Lle mae'r gofyniad yn disgyn islaw un annedd ar y safle, bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau'n flaenoriaeth. Os ystyrir nad yw hyn yn bosibl, disgwylir taliad pro-rata.
10. Y cynnig yw codi pedair annedd sengl â thair ystafell wely, a dwy annedd sengl â phedair ystafell wely gyda mynediad iddynt drwy fynedfa bresennol i'r gorllewin ar Lôn yr Eglwys. Mae'r safle wedi'i ffinio gan ddatblygiad preswyl presennol i'r dwyrain a'r gogledd, eglwys ac eiddo preswyl i'r gorllewin a chan dir amaethyddol i'r de. Ceir mynedfa i gerddwyr i mewn i'r safle o Lôn Uchaf i'r gogledd, ac mae hawl dramwy gyhoeddus i'r de.
11. Mae'r Cyngor yn dadlau y byddai'r cynnig yn arwain at orgyflenwad o dai na fyddai'n gyson ag ymagwedd a strategaeth y CDLI mewn perthynas â chyflenwi tai mewn pentrefi. Mae'n datgan hefyd fod y cynnig yn methu cyfiawnhau pam na ellir darparu tai fforddiadwy ar y safle.
12. Nodaf fod y ddarpariaeth tai ym Morfa Nefyn rhwng 2011 a 2020 eisoes gryn dipyn yn uwch na'r ffigur dangosol o 15 a ddarparwyd yn y CDLI, o ryw 25 o unedau. Er fy mod yn cydnabod bod rhai o'r tai yn ganlyniad caniatadau cynllunio a gafodd eu rhoi cyn mabwysiadu'r CDLI, bwriad strategaeth y Cyngor yw hyrwyddo niferoedd llai o dai yn yr haen bentref er mwyn diogelu eu cymeriad, ac i gefnogi anghenion dynodedig y cymunedau. Yn yr achos hwn, mae'r safle yn cynnwys safle mawr ar hap (fel y'i

diffiniwyd yn y CDLI¹) a fyddai'n darparu ar gyfer cynnydd sylweddol mewn tai yn y pentref o'i ystyried yn erbyn y ffigur dangosol a ddarparwyd yn y CDLI. Fel yr amlinellwyd uchod, aethpwyd dros y ffigur hwnnw eisoes.

13. Serch hynny, mae'r ffigur cyflenwad yn un dangosol a nodaf nad yw'r ddarpariaeth wedi cynnwys unrhyw dai gyda phedair neu fwy o ystafelloedd gwely yn yr un cyfnod. Daw Datganiad Cymysgedd Tai yr apelydd i'r casgliad y byddai'r cynnig yn cyfrannu at ddarparu cymunedau cymysg a chytbwys, ac y byddai'n bodloni'r galw cynyddol am gartrefi teulu. Mae hyn yn gyson â'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Cymysgedd Tai sy'n rhagweld nifer gynyddol o blant yn byw yng Ngwynedd dros y blynyddoedd i ddod. Fel y cyfryw, mae'n debygol y bydd angen cysylltiedig am dai mwy i fodloni anghenion teuluoedd. Yn f'asesiad, fe allai'r cynnig gyfrannu at yr angen hwnnw.
14. Wrth edrych ar yr holl bentrefi o fewn ardal y Cynllun, cydnabyddir gan y Cyngor y gallai fod diffyg cyflenwad tai o fewn yr haen gyffredinol pentrefi, clystyrau a chefn gwlad agored. Fodd bynnag, diben yr haen hon yw darparu tai ar gyfer yr angen lleol penodol yn hytrach nag unrhyw angen ehangach. Felly, byddai "mewnforio" tai i mewn i'r pentref i wneud iawn am danddarpariaeth yn rhywle arall yn y sir yn ymddangos yn anghyson â strategaeth gyffredinol ac ymagwedd y Cyngor at dai.
15. Serch hynny, canfyddaf y byddai darparu cartrefi teulu mwy ar safle'r apêl yn mynd rywfaint o'r ffordd at fodloni angen dynodedig o fewn y pentref ei hun. Fel y cyfryw, gellid cefnogi mewn egwyddor darparu tai uwchlaw'r cyflenwad a nodwyd ar gyfer y pentref.
16. Fodd bynnag, yn erbyn y cyd-destun hwn, dylai'r tai fod yn wirioneddol hygyrch i fodloni'r anghenion dynodedig. Mae'n ymddangos i mi bod pryderon y Cyngor yn ymwneud â'r crynodiad o ddatblygiadau sy'n digwydd mewn lleoliadau mwy proffidiol yn fasnachol, gyda'r canlyniad nad yw'r tai yn hygyrch yn ariannol i'r rhan fwyaf o drigolion lleol y mae angen cartrefi teulu arnynt. Yn hyn o beth, nodaf o'r cynlluniau bod yr anheddau yn fawr o ran maint ac yn rhagori ar ofynion sylfaenol cartref teulu, gan gynnwys ardaloedd sylweddol o wydr, balconïau, a garejys integrol. Er y nodaf fwriadau'r apelydd i farchnata'n lleol, mae wedi methu ymateb i bryderon y Cyngor mewn perthynas â gallu'r rheiny ag angen lleol i allu cael mynediad ariannol i'r tai arfaethedig penodol. Nid oes gennyf unrhyw dystiolaeth ger fy mron mewn perthynas â phrisiau gwerthu tebygol y tai na chyflogau lleol teuluoedd i wneud asesiad o b'un a fyddai'r tai yn hygyrch i'r rheiny ag angen lleol. Yn absenoldeb y gyfryw wybodaeth, ni allaf ddod i'r casgliad y byddai'r cynnig yn bodloni'r anghenion tai dynodedig yn y CDLI.
17. Yn ogystal, o ran tai fforddiadwy, byddai gofyniad am i 0.6 o'r tai arfaethedig fod yn fforddiadwy a fyddai, fel cyfraniad ariannol, yn gyfwerth â £49,999. Mae adroddiad swyddog y Cyngor o'r farn y dylai hyn gael ei ddarparu trwy ddarpariaeth ar y safle yn hytrach na thrwy gyfraniad ariannol. Byddai darparu tai fforddiadwy yn cyfrannu at yr angen lleol am dai.
18. Bwriedir i'r cynnig sydd ger fy mron i ddarparu cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy yn hytrach nag uned ar y safle. Fodd bynnag, nid oes unrhyw Rwymedigaeth Gynllunio o dan ddarpariaethau adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) wedi'i chyflwyno. Mae'r apelydd wedi awgrymu y dylai amod cynllunio gael ei bennu ar unrhyw ganiatâd cynllunio i fynnu bod Rhwymedigaeth i'r perwyl hwn yn cael ei darparu.

¹ Tabl 15, Cydrannau'r Cyflenwad Tai, tudalen 122, CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn

19. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cymru "Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu" yn eiriol defnyddio amodau yn hytrach na rhwymedigaethau cynllunio. Fodd bynnag, mae'n cydnabod bod rhai materion y mae'n fwy priodol gofyn amdanynt drwy rwymedigaeth gynllunio ac na ddylid gofyn amdanynt mewn amod, fel ymrwymadau ar ran datblygwr i wneud taliadau i'r awdurdod cynllunio lleol². O ran y cyngor hwn, ni fyddai amod sy'n gofyn yn anuniongyrchol am gyfraniad ariannol drwy'r gofyniad i gyflwyno Rhwymedigaeth Gynllunio yn rhesymol nac yn orfodadwy.
20. Yn absenoldeb Rhwymedigaeth Gynllunio wedi'i gweithredu'n briodol, mae'n rhaid i mi ystyried y cynnig fel un nad yw'n gwneud unrhyw ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r gofyniad am dai fforddiadwy yn amcan mewn polisi cynllunio cenedlaethol a lleol i greu cymunedau cymysg ac i fodloni anghenion lleol am dai, ac yn absenoldeb darpariaeth o'r fath, mae'r cynnig yn methu bodloni'r amcanion hyn.
21. Am y rhesymau uchod, nid wyf wedi fy narbwyllio ar y dystiolaeth sydd ger fy mron, y byddai'r cynnig yn gwneud cyfraniad priodol at y cyflenwad tai lleol, gan gynnwys tai fforddiadwy. Deuaf i'r casgliad, felly, na fyddai'r cynnig yn gyson â pholisïau PS 17, TAI 4 a TAI 15 y CDLI.

Y Gymraeg

22. Mae'r apelydd wedi darparu Datganiad Iaith Gymraeg sy'n dod i'r casgliad y byddai'r cynnig yn cael effaith niwtral gyffredinol ar y Gymraeg gan y byddai'n darparu tai teuluol a fyddai'n cyfrannu at angen cynyddol am gartrefi teulu a ddynodwyd yn yr Aseiad o'r Farchnad Dai Leol. Mewn cyferbyniad, mae Uned Iaith Gymraeg y Cyngor o'r farn fod gwybodaeth annigonol i gefnogi'r farn y byddai'r cynnig yn cael effaith niwtral. Mae'n datgan nad oes unrhyw wybodaeth yn ymwneud â phris posibl yr unedau a fyddai, pe baent yn cael eu priso y tu hwnt i gyrraedd y boblogaeth leol, yn fwy tebygol o arwain at fewnfudo o ardaloedd ehangach gydag effaith bosibl ar y Gymraeg. Mae'n canfod y byddai mynd uwchlaw'r nifer ddangosol o unedau a nodwyd yn CDLI wedi cael effaith ar y Gymraeg, er nad yw wedi darparu unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r ddadl hon.
23. Mae Datganiad Iaith Gymraeg yr apelydd yn datgan bod 72% o'r boblogaeth ym Morfa Nefyn, yn 2011, yn siaradwyr Cymraeg sydd uwchlaw'r ffigur ar gyfer Gwynedd o ryw 7%. Mae'r ffigur hwnnw yn amlwg yn sylweddol uwch na'r rhan fwyaf o siroedd yng Nghymru (ffigur o 19% sydd ar gyfer Cymru gyfan). Felly, mae'n rhesymol i dybio y bydd proffil ieithyddol Morfa Nefyn yn cynnwys canran uwch o siaradwyr Cymraeg nag sy'n debygol o fod yn wir ar gyfer y rhai sy'n dod i mewn o gymunedau eraill. Mae'n amlwg o'r dystiolaeth bod canran y siaradwyr Cymraeg yn y pentref eisoes wedi dirywio dros y 10 mlynedd rhwng 2001 a 2011. Mae'r Datganiad iaith Gymraeg yn canfod mai canlyniad tebygol newidiadau demograffig yw hyn, gan gynnwys gostyngiad yn nifer y plant, cynnydd yn nifer y bobl hŷn, mudo a gwahaniaeth mewn sgiliau. Nid oes gennyf unrhyw dystiolaeth ger fy mron fod y patrwm hwn wedi'i wrthdroi.
24. Datgenir yn Natganiad Iaith Gymraeg yr apelydd mai'r trothwy ar gyfer hyfywedd y Gymraeg yw 70%. Dim ond fymryn uwchlaw'r ffigur hwn yw'r nifer o siaradwyr Cymraeg ym Morfa Nefyn, ac o ystyried y dirywiad hanesyddol yn nifer y siaradwyr Cymraeg, mae'r potensial gan unrhyw ostyngiad pellach i effeithio ar hyfywedd y Gymraeg yn y pentref, ac ar gymeriad y gymuned felly.

² Paragraff 4.22, Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu, Llywodraeth Cymru, Hydref 2014.

25. Rwyf wedi canfod nad oes gennyf wybodaeth ddigonol ger fy mron i ddod i'r casgliad y byddai'r cynnig yn wirioneddol hygyrch i fodloni'r angen dynodedig am gartrefi teulu yn yr ardal, a byddai'n methu gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Yn yr un modd, yn absenoldeb gwybodaeth yn ymwneud â chyflogau lleol a phris marchnad tebygol y tai, ni allaf ddod i'r casgliad y byddai'r cynnig yn hygyrch i'r rheiny yn y cymunedau lleol sy'n siarad Cymraeg. Yn absenoldeb y gyfryw wybodaeth, nid wyf yn gallu llunio barn na fyddai effaith y cynnig ar y Gymraeg yn niweidiol.
26. At hynny, fel yr amlinellwyd uchod, nid yw'r cynnig yn darparu ar gyfer cyflenwi tai fforddiadwy. Felly, ni ellir ystyried y potensial am unrhyw gyfraniad tuag at y Gymraeg o ganlyniad i dai o'r fath.
27. Nodaf y bwriad i ddarparu enwau Cymraeg i'r anheddau, y strategaeth farchnata leol arfaethedig, a'r manteision cysylltiedig i'r economi leol yn ystod y cyfnod adeiladu, ond ni chanfyddaf fod y rhain yn ddigonol i wrthbwysu'r niwed posibl i'r Gymraeg gan nad yw'r tai yn wirioneddol hygyrch i'r rheiny yn y cymunedau lleol.
28. Yn absenoldeb y gyfryw wybodaeth, deufaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn groes i bolisi PS 1 y CDLI a Pholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg.

Amodau Byw

29. Mae'r Cyngor wedi codi pryderon mewn perthynas ag effaith defnyddio'r ffordd fynediad arfaethedig ar drigolion lleol. Mae'r ffordd fynediad yn cynnwys lled ffordd unffrwd ac mae wedi'i lleoli rhwng ffin ddeheuol eiddo Coed yr Hâf a ffin ogleddol yr eglwys. Mae wedi'i lleoli ychydig bellter i'r de ddwyrain o'r ysgol.
30. Nodais ar f'ymweliad â'r safle fod y ffin â Choed yr Hâf wedi'i sgrinio gan wrych sylweddol. Er y byddai'r cynnig yn arwain yn anochel at draffig yn mynd i mewn ac allan o'r datblygiad, o ystyried y sgrinio sydd yn ei le a'r nifer gymharol fach o dai arfaethedig, a chan ystyried y defnydd blaenorol o'r fynedfa mewn cysylltiad â'r eglwys sydd bellach wedi'i dymchwel, ni chanfyddaf y byddai'r cynnig yn arwain at lefel annerbyniol o sŵn neu darfu ar feddianwyr yr eiddo hwn.
31. Nodaf hefyd brydon yn ymwneud â'r effaith ar drigolion yn deillio o rwyddineb mynediad, parcio a llif y traffig. Yn amlwg, mae'r ysgol eisoes yn denu traffig, ond gwasanaethir y rhan hyd at y fynedfa i'r safle gan ffordd wledig ddwy lôn. Nid yw Uned Trafnidiaeth y Cyngor wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, ac nid oes gennyf unrhyw dystiolaeth ger fy mron y byddai'r traffig ychwanegol yn arwain at unrhyw bryderon o ran diogelwch. Nodaf y ddadl fod traffig eisoes yn achosi anghyfleustra i drigolion, ond yn f'asesiad, ni fyddai ychwanegu chwe annedd yn cynyddu traffig yn sylweddol ar y ffordd wledig i raddau a fyddai'n niweidiol i drigolion lleol.
32. Ymhellach, er na fyddai'r ffordd i'r safle o safonau mabwysiadwy, mae iddi aliniad syth i fyny at y datblygiad tai ei hun, gyda lle parcio i safonau'r Cyngor yn cael ei ddarparu ar gyfer pob annedd o fewn y plotiau unigol. Mae dadansoddiad llwybr ysgubo'r apelydd yn dynodi y gall cerbydau argyfwng fynd i mewn i'r safle. Nid oes gennyf unrhyw reswm i gredu y byddai'r llif traffig ar y fynedfa yn achosi unrhyw darfu penodol gan y byddai gyrwyr sy'n mynd i mewn ac allan o'r safle yn gallu gweld unrhyw yrwyr sy'n dod o'r cyfeiriad arall, gyda digon o le i aros a throi ym mhob plot yn cael ei ddarparu o fewn y safle.
33. Mae ardal ar gyfer biniau gwastraff wedi'i dynodi ar y cynllun gosodiad a gellid rheoli hynny'n ddigonol o dan amod. Ni fyddai lleoliad y biniau yn gofyn am i'r lori sbwriel

fynd i mewn i'r safle, ond yn hytrach i stopio ar gyfer un casgliad ychwanegol ar ffordd y mae eisoes yn teithio arni i gasglu gwastraff o eiddo presennol.

34. Nodaf bryderon cymdogion o ran perthynas y tai arfaethedig â'r tai presennol, ond nid oes gennyf unrhyw reswm i anghytuno â chanfyddiadau'r Cyngor y byddai'r gosodiad a'r dyluniad yn dderbyniol o ran goredrych a phreifatrwydd.
35. Rwyf yn fodlon na fyddai'r cynnig yn achosi effaith annerbyniol ar amodau byw trigolion cyfagos, ac y byddai'n gyson â pholisi PCYFF 2 y CDLI sydd, ymhlith pethau eraill, yn ceisio sicrhau nad oes unrhyw effaith niweidiol ar amwynder meddianwyr cartrefi lleol.

Casgliadau

36. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion eraill a godwyd. Nid yw'r materion sy'n ymwneud â ph'un a oes hawl dramwy sefydledig rhwng Lôn yr Eglwys a Lôn Uchaf yn faterion i mi benderfynu arnynt. Byddai angen i unrhyw anghydfod ynglŷn â llwybr diffiniol yr hawl dramwy ar ochr ddeheuol y safle gael ei ddatrys gyda'r Cyngor er mwyn sicrhau bod y llwybr diffiniol yn parhau ar gael i'w ddefnyddio. Ni chanfyddaf fod unrhyw faterion yn gwrthbwyso fy nghasgliadau. Am y rhesymau uchod, gwrthodaf yr apêl.
37. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn fod y penderfyniad hwn yn gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf drwy ei gyfraniad tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru i adeiladu cymunedau, diwylliant ac iaith sy'n gydnherth.

VK Hirst

AROLYGYDD