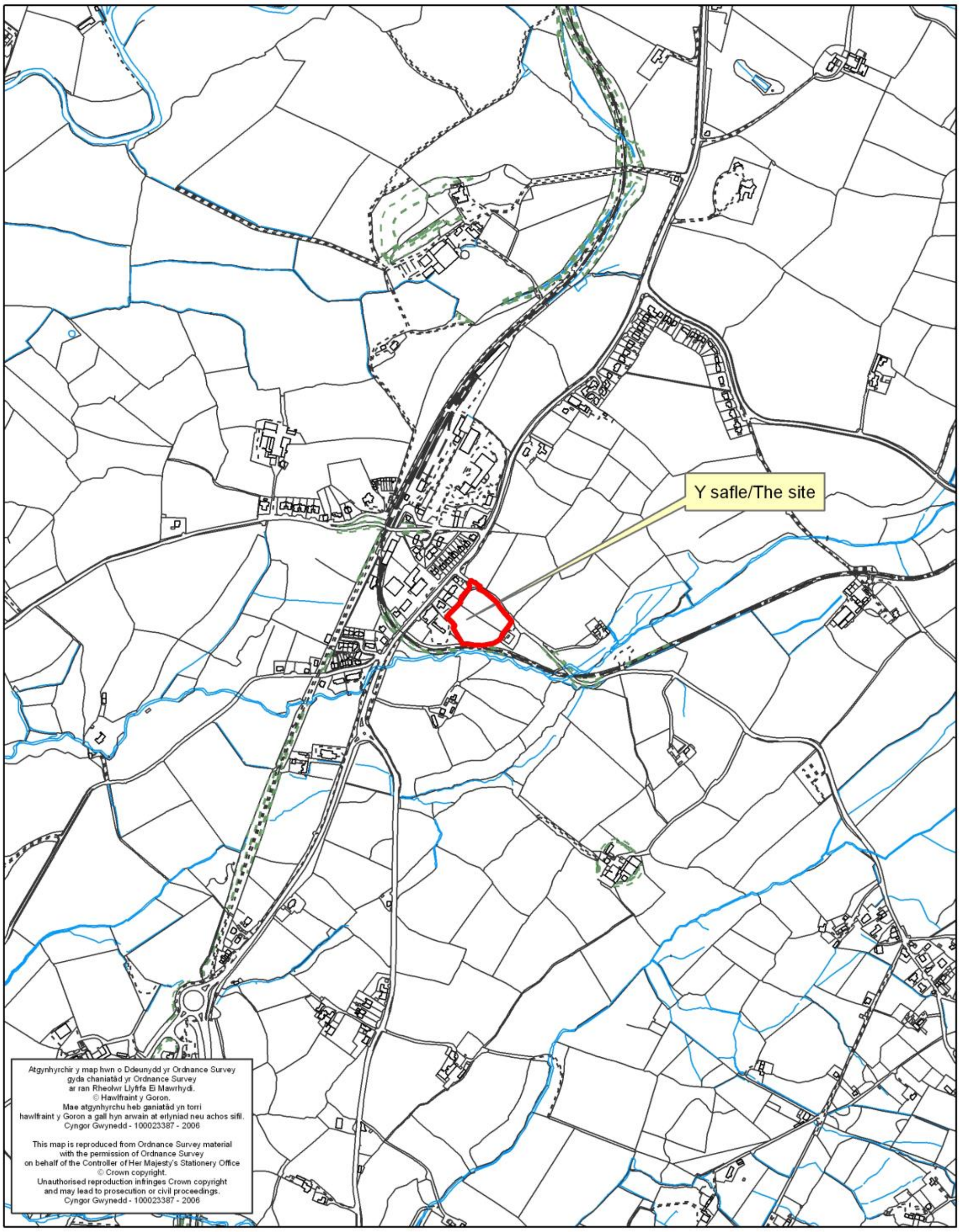
Rhif: **3**

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

Rhif y Cais / Application Number : C14/0386/24/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C14/0386/24/LL
Dyddiad Cofrestru:	19/05/2014
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Llanwnda
Ward:	Llanwnda
Bwriad:	ADNEWYDDU CANIATAD RHIF C08A/0568/24/LL AR GYFER CODI 24 O DAI, NEWIDIADAU I FYNEDFA BRESENNOL A CHREU LONYDD STAD
Lleoliad:	TIR YNG NGHEFN TAN Y CELYN, SWN Y MOR A TALARDD, LLANWNDA, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 7YN

Crynodeb o'r Argymhelliad:	DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 19.10.15 er mwyn cynnal ymweliad safle. Yn y Pwyllgor hwn adroddwyd bod capasiti ysgol dalgylch y cais cynllunio, sef, Ysgol Felinwnda, wedi cynyddu ar sail canlyniadau arolwg capasiti ysgolion Gwynedd yn ystod y flwyddyn 2014 ac nad oedd hi'n ofynnol mwyach i'r ymgeisydd gyfrannu'n ariannol ar gyfer darparu capasiti ychwanegol o fewn yr ysgol.

1.2 Fodd bynnag, ar ôl ail-edrych ar gyd- destun polisïau a gofynion cynllunio perthnasol, mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn datgan:

'*bydd asesiad o effaith datblygiad preswyl ar ysgolion lleol yn cael ei seilio ar y wybodaeth gyfredol (h.y. capasiti y sefydliadau addysgol ynghyd a nifer y disgyblion sydd yn eu mynychu) sydd yn cyfleu'r sefyllfa yn ystod y flwyddyn academaidd pryd y cyflwynir y cais cynllunio'.*

1.3 Yn yr achos hwn, y flwyddyn academaidd briodol yw 2013-2014 gan fod y cais cynllunio wedi ei gyflwyno ym Mai, 2014. Amcangyfrifir bydd 10 plentyn yn deillio o'r datblygiad hwn sy'n golygu bod diffyg capasiti yn yr ysgol o 3 plentyn ac mae, felly gofyn i'r ymgeisydd sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol yn ysgol y dalgylch fel y'i cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad gwreiddiol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio yng Ngorffennaf, 2014. Bydd y cyfraniad yn parhau i fod yn £36, 771.00 ar gyfer anghenion addysgol Ysgol Felinwnda.

1.4 Yn ychwanegol i'r uchod awgrymodd yr Aelod Lleol y posibilrwydd o godi tŷ ychwanegol ar y llecyn agored o werth adloniadol a gynhwysir o fewn y datblygiad arfaethedig ac ail-leoli'r llecyn adloniadol i fan arall yn y pentref. Mae'r llecyn agored hwn wedi ei gynnwys fel rhan o'r bwriad yn unol â gofynion Polisi CH1 a CH43 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a gofynion CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol ac mae ei gynnwys fel rhan o'r datblygiad yn gyson gyda sut mae datblygiadau eraill tebyg wedi eu ymdrin a hwy. Mae Polisi CH1 yn datgan bydd rhaid datblygu safleoedd a nodir ar y map cynigion yn unol â'r briff datblygu perthnasol a baratowyd gan y Cyngor (sydd, yn yr achos hwn, yn son am yr angen o gynnwys llecyn agored adloniadol ar y safle ac mae Polisi CH43 yn datgan disgwylir i ddatblygiadau tai newydd sy'n cynnwys 10 tŷ neu fwy ac sydd mewn ardaloedd lle na fyddai'r llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig ddarparu llecynnau agored adloniadol. Mae CCA: Datblygiadau Tai a

Llecynnau Agored o Werth Adloniadol yn adlewyrchu gofynion y polisïau hyn. Er mwyn cydymffurfio a'r gofynion uchod mae'n ofynnol darparu llecyn agored o werth adloniadol oddi fewn i'r datblygiad hwn yn hytrach nag mewn man arall o fewn y pentref.

1.5 Er mwyn atgoffa'r Aelodau cais yw hwn er mwyn adnewyddu cais blaenorol ar gyfer codi 24 o dai, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad. Caniatawyd y cais gwreiddiol yn Awst, 2009 o dan gyfeirnod C08A/0568/24/LL ac mae Cytundeb 106 yn ffurfio rhan o'r caniatâd ar gyfer darparu 6 o dai fforddiadwy. Daeth y caniatâd yma i ben ar y 11 Awst, 2014 ar ôl i'r cais hwn gael ei benderfynu gan y pwyllgor Cynllunio yng Ngorffennaf, 2014. Nid yw'r ymgeisydd wedi gallu dechrau ar y safle oherwydd y dirwasgiad yn yr economi ynghyd a'r angen i wneud newidiadau i'r cynllun fydd yn gwneud y bwriad yn fwy hyfyw.

1.6 Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd yn mesur oddeutu 0.9 hectar (2.2 acer) ac sydd wedi ei ddynodi yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ar gyfer 27 o dai ac wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu yn Dinas, Llanwnda. Golyga'r bwriad greu mynedfa newydd i'r ffordd sirol dosbarth III ynghyd a chreu llwybr troed sy'n cysylltu'r safle gyda'r cefn ffordd A. 487 a Dinas ei hun. Er mwyn sicrhau mynediad diogel i'r safle ac i gydymffurfio â gofynion yr Uned Drafnidiaeth bydd angen i'r clawdd presennol sydd wedi ei leoli ar gyrion gogledd-dwyreiniol y safle gael ei leihau i 1m o uchder er mwyn sicrhau gweledëdd digonol i gyfeiriad Rhos Isaf.

1.7 I'r gogledd o'r safle ceir ffordd sirol dosbarth III sy'n gwasanaethu Rhos Isaf a Rhostryfan, i'r dwyrain lleolir gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy (ble mae parth gwaharddiad o 16m yn bodoli), i'r de ymlwybrir cledrau'r Rheilffordd Eryri a gorsaf trin carthion tanddaearol (ble mae hefyd parth gwaharddiad o 15m yn bodoli) ac i'r gorllewin lleolir bwyty ynghyd a gerddi cefn a rhodfa breifat anheddau sefydledig. Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer 27 o dai ac mae Briff Datblygu (Tachwedd, 2009) wedi ei ddarparu ar gyfer y safle i gyd-fynd a'r dynodiad.

1.8 Defnyddir y safle ar hyn o bryd ar gyfer porfa. Mae rhediad yn y tir oddeutu 5m i lawr i gyfeiriad y rheilffordd i'r de-ddwyrain o'r safle. Mae'r fynedfa bresennol (giât ddwbl) i'r safle wedi ei leoli yng nghornel gogledd-gorllewinol y cae.

1.9 Mae'r bwriad yn cynnwys 24 tŷ yn amrywio o dai 3-llofft i dai 4-llofft sy'n cynnwys 6 tŷ fforddiadwy. Bydd y tai yn dai deulawr gyda chyntedd, ystafell iwtiliti, lolfa, cegin/ystafell fwyta ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod ac ystafell ymolchi, storfa ac 3-4 ystafell wely ar y llawr cyntaf. Yn allanol bydd y tai o wneuthuriad llechi naturiol i'r toeau, waliau o rendr lliw a bricsen lân, ffenestri a drysau o goedyn a nwyddau glaw uPVC (gellir rheoli'r union ddeunyddiau drwy ofyn i'w cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gyntaf). Byddai'r tai wedi eu gosod allan ar y safle a'u dylunio mewn modd sy'n uchafu effeithiolrwydd ynni, cymryd i ystyriaeth materion seilwaith, lleihau effaith ar fwynderau gweledol a mwynderau'r preswylwyr cyfagos. Lleolir man chwarae gyfochrog a'r orsaf trin carthion ac amgylchynir y rhan fwyaf o'r safle gyda ffens coedyn.

1.10 Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12 "Dylunio" (2009) cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais sy'n cyfeirio at y 5 pennawd statudol a chredir fod ei gynnwys yn adlewyrchu natur a graddfa'r cais gan gymryd i ystyriaeth fod yr egwyddor o ddatblygu'r safle arbennig hwn eisoes wedi ei dderbyn.

1.11 Yn ychwanegol i'r datganiad uchod cyflwynwyd hefyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad y buasai'r cynllun, yn ei gyfanrwydd, yn cael effaith positif ar ddefnydd a thrwy hyrwyddo'r iaith Gymraeg yng nghymuned Llanwnda.

2. Polisïau 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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i

gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH1 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD A DDYNODWYD
Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.
ffurf yr anheddle.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH28 - EFFAITH DATBLYGIAD AR DEITHIAU
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fawr fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau a wneir mewn cerbydau preifat lle na chyflwynwyd mesurau i leihau'r effaith amgylcheddol. Bydd datblygiadau sy'n cael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy ac amgylcheddol dderbyniol o deithio yn cael eu ffafrio

POLISI CH29 - GWARCHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR
Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH31 - DARPARU AR GYFER BEICWYR
Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol sydd yn ymwneud a beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

POLISI CH32 - GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerddd a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

POLISI CH43 – DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD.
Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).
CCA – Oblygiadau Cynllunio (Tachwedd, 2009).
CCA – Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol (Tachwedd, 2009).
CCA - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd, 2009).
CCA - Briffiau Datblygu (Tachwedd, 2009).
Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).
CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, (Gorffennaf, 2014).
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 - "Dylunio", (Mehefin, 2009).
NCT 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin, 2006).
NCT 18 – Trafnidiaeth (2007).
NCT 20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Hydref,2013).
Canllaw Ymarferol ar Gynllunio a'r Iaith Gymraeg (Mehefin, 2014).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C09A/0532/24/LL - diwygio amod 2 o ganiatâd rhif C08A/0568/24/LL er mwyn galluogi ail-leoli'r math o dai ar y safle (lleiniau 4-12 yn cynnwys 17 ac 18, 21-23 ac i addasu dyluniad lleiniau 7-12) wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2010 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyflenwad o 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.

3.2 Cais rhif C08A/0568/24/LL - codi 24 o dai deulawr, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad wedi ei ganiatáu yn Awst, 2009 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.

3.3 Cais rhif C06A/0451/24/AM - cais amlinellol ar gyfer 20 tŷ wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail eu bod wedi gwrthwynebu'r cais gwreiddiol gan nad oedd y fynedfa a'r ffordd sy'n arwain

heibio'r datblygiad yn addas ar gyfer nifer o dai ynghyd a bod ardal gorsiog iawn mewn rhan o'r cae sydd yn agos i'r afon.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Amod parthed cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr arwyneb sydd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dŵr Cymru: Amodau safonol yn ymwneud a gwaredu dŵr aflan/dwr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 12.06.14 ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r bwriad gan y cyhoedd yn dilyn y cyfnod statudol hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yma ar gyfer tai eisoes wedi ei dderbyn ar sail iddo gael ei ddynodi'n benodol fel safle i'w ddatblygu ar gyfer 27 o dai (er bod y ffigwr terfynol yn dibynnu ar natur a chyfyngiadau'r safle) yn CDUG ac mae Briff Datblygu (Tachwedd, 2009) wedi ei baratoi ar ei gyfer.

5.2 Bwriedir i 6 o'r 24 ty fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol gyda'u meddiannaeth a'u pris yn cael eu rheoli drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 yn unol â gofynion CDUG a'r Briff Datblygu. Mae'r Briff Datblygu yn cadarnhau gall Dinas (sy'n perthyn i Ardal Marchnad Dai Dormitori) ymdopi mewn egwyddor gyda rhagor o dwf (yn enwedig tai marchnad gyffredin) ac o ganlyniad dynodwyd y llecyn tir arbennig hwn er mwyn cyfrannu tuag at yr angen i sicrhau fod cyflenwad cyson o 5 mlynedd o dir ar gael ar gyfer tai yng Ngwynedd.

5.3 Ar sail yr uchod mae'r angen am dai wedi ei gefnogi a'i gadarnhau ac fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail gofynion Polisi CH1 o GDUG a'r Briff Datblygu mabwysiedig cyn belled bod y datblygiad yn un sydd hefyd yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill y CDU yn enwedig Polisi CH6 ar sail sicrhau cyflenwad o dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. I'r perwyl hyn cytunwyd bod 6 ty fforddiadwy yn cydymffurfio â'r polisïau a'r canllawiau perthnasol (CCA:Tai Fforddiadwy a NCT 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy).

Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion gogledd-dwyreiniol Dinas a'r tu cefn i ddatblygiad presennol sy'n rhedeg ar hyd ymyl y gefn ffordd ac wrth ymyl gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy. Credir fod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffurf adeiledig y pentref ac mae'r cynllun lleoliad ar gyfer y tai yn adlewyrchu dwysedd a dyluniad y tai o amgylch. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn weladwy ar hyd ffin ogleddol y safle gyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III ble fydd 40m o'r clawdd presennol yn cael ei leihau i gyfeiriad y dwyrain mewn uchder i 1m

er mwyn sicrhau gwelededd digonol sy'n cyfarfod a gofynion diogelwch ffyrdd. Byddai gyda'r prif olygfeydd i'r dwyrain o diroedd uwch ond cryn bellter i ffwrdd.

5.5 Mae edrychiadau'r tai bwriadedig yn rhai ar ffurf draddodiadol deulawr gyda nodweddion fel simnai, toeau llechi naturiol, ffenestri pren a waliau o rendr lliw a bric glan (bydd y deunyddiau terfynol i'w cytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol drwy amod). Mae'r anheddau presennol sydd yn nalgylch y safle yn rhai eclectig ac er y byddai'r tai bwriedig o ddyluniadau modern credir na fyddent yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. Mae'r Briff Datblygu yn datgan gan fod y safle ar ymyl y pentref dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel a bod y tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos a'r ardal leol o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Bydd unrhyw blannu a thirweddu ar y safle yn destun amodau cynllunio perthnasol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad fel ei gyflwynwyd yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol ac, felly, yn cydymffurfio â̂ gofynion Polisiau B22, B23, B25 a B27 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod mae'r safle wedi ei leoli y tu cefn i adeiladau presennol sy'n cynnwys tai deulawr gweddol fawr ynghyd a bwyty gydag uned breswyl uwchben. Mae'r adeiladau hyn wedi eu lleoli i'r gorllewin o'r safle gyda rhodfa breifat a gerddi cefn yn diffinio'r ochr yma'r safle. Mae pellter amrywiol o 23-31m rhwng cefnau'r tai presennol a chefnau'r tai bwriadedig a chredir fod y gwagle hwn ynghyd a llystyfiant presennol a dyluniad/lleoliad y tai arfaethedig yn dderbyniol ar sail gwarchod preifatrwydd rhesymol a gor-edrych. Er hyn bydd yn naturiol gweld cynnydd mewn aflonyddwch i mewn ac allan o'r safle o'i gymharu â'r trefniant presennol ond rhaid cofio hefyd fod y safle wedi ei ddynodi yn CDUG ar gyfer tai. Cofier hefyd nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn ymateb gan y cyhoedd yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisiau B23 a CH1 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Mae'r Briff Datblygu yn datgan os darperir mynedfa o'r lôn i Ros Isaf bydd rhaid lleihau uchder y clawdd a'r gwrych presennol sy'n ffurfio'r terfyn gyda'r lôn ei hun. Dylid hefyd darparu llwybrau cerdded diogel i gerddwyr i mewn ac allan o'r safle. I'r perwyl hyn cyflwynwyd cynlluniau sy'n adlewyrchu'r amcanion hyn a gyda'r cyfuniad o amodau perthnasol gan y Gwasanaeth Trafnidiaeth credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol ar sail paratoi cyfleusterau parcio, beicio , teithio a mynediad i'r tai eu hunain ac, felly'n, cydymffurfio a gofynion Polisiau CH28, CH29, CH30, CH31, CH32, CH33 a CH36 o GDUG.

Materion cynaliadwyedd

5.8 Er nad yw bellach yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno cyn-asesiad lefel còd 3 ar gyfer y datblygiad bydd y tai eu hunain wedi eu hadeiladu i gyfarfod a gofynion tebyg. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi C7 o GDUG.

Hanes cynllunio perthnasol

5.9 Fel y cyfeirir ato uchod mae hanes o ganiatadau datblygiadau preswyl yn mynd yn ôl i 2007 ar y safle hwn. Mae'r cais blaenorol C08A/0568/24/LL a ganiatawyd yn 2009 yn rhedeg allan mis Awst (2014) ond mae cais C09A/0532/24/LL i newid lleoliad a dyluniad rhai o'r tai dal i fod yn ddilys tan 2015. I'r perwyl hyn mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl yn dderbyniol ar sail polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol. Mae'r ymgeisydd yn dewis bwrw ymlaen gyda chaos C08A/0568/24/LL ac felly wedi gwneud cais i adnewyddu'r cais hwnnw.

Materion isadeiledd

5.10 Mae datblygu'r safle wedi ei gyfyngu rhywfaint oherwydd presenoldeb gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflwyniad nwy sy'n golygu ni all unrhyw ran o'r datblygiad ddod o fewn pellter penodedig i'r ddwy orsaf. Ar wahân i'r cyfyngiadau hyn mae'r isadeiledd ar sail gofynion Dwr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH18 o GDUG.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.11 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg ynghyd a NCT 20 (Hydref, 2013) a'r Canllaw Ymarferol (Mehefin, 2014) cysylltiedig bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas a nodweddion lleol a'i bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau cydymffurfio c amcanion ar gyfer yr iaith Gymraeg ynghyd ac amcanion cynaliadwyedd a pholisïau ieithyddol lleol a chenedlaethol.

5. 12 Er bod y safle wedi ei ddynodi mae Datganiad Ieithyddol a Chymunedol wedi ei gyflwyno i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi darparu ymateb i gynnwys y datganiad sy'n nodi:-

(i) Ni chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal hon.

(ii) Mae'r bwriad o ddarparu cyfran o dai fforddiadwy yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Gymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Bydd rhaid sicrhau bod y canran o dai fforddiadwy yn ddeniadol i unigolion lleol sydd angen am dai fforddiadwy.

(iii) Mae'r cymysgedd o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant.

(vi) Nid yw ail-gartrefu'n broblem arwyddocaol yn yr ardal ac mae hyn yn fanteisiol i hyfywdra'r iaith Gymraeg.

Budd cymunedol / materion cytundeb 106

5.13 Fel y cyfeirir ato'n flaenorol fe ystyrir yr elfen o'r bwriad sy'n ymwneud a thai fforddiadwy yn dderbyniol o safbwynt nifer a math. O ganlyniad bydd gofyn sicrhau fod 6 o'r 24 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol a bydd modd gwneud hyn drwy gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd. Credir, felly, fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisiau CH1 a CH6 o GDUG.

5.14 Yn ychwanegol i ddarparu tai fforddiadwy mae'r cynllun hefyd yn cynnwys llecyn agored adloniadol er mwyn diwallu anghenion deiliaid bwriedig y datblygiad. Mae'r pwysigrwydd o ddarparu llecyn agored o werth adloniadol fel rhan o'r datblygiad hwn eisoes wedi ei bwysleisio ar ddechrau'r adroddiad yma yn enwedig pan fod diffyg llecyn adloniadol o fewn y pentref yn bresennol a fuasai'n diwallu anghenion y datblygiad ei hun. Gan ystyried bod y cais cyfredol hwn yn cynnwys llecyn agored adloniadol credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion CCA: Datblygiadau Tai a

Llecynnau Agored o Werth Adloniadol ynghyd a chydymffurfio a gofynion Polisi CH1 a CH43 o GDUG.

5.15 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes mae'r ddogfen Canllaw Cynllunio Cymru: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd, 2009) yn berthnasol yma. Yn y cyfnod pryd cyflwynwyd y cais hwn yn ôl yn Mai, 2014 amcangyfrifwyd na fyddai ddigon o gapasiti o fewn ysgol y dalgylch, sef, Ysgol Felinwnda yn y flwyddyn academaidd 2013-2014 ar gyfer cynnydd ychwanegol dros 30 o ddisgyblion. I'r perwyl hyn, ac yn seiliedig ar ofynion y CCA uchod, roedd gofyn i'r ymgeisydd sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol yn ysgol y dalgylch.

5.16 Fel y cyfeirwyd ato uchod mae'r cyfraniad addysgol o £36,771.00 yn parhau i fod yn ddilys gan fod y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn datgan '*bydd asesiad o effaith datblygiad preswyl ar ysgolion lleol yn cael ei seilio ar y wybodaeth gyfredol (h.y. capasiti y sefydliadau addysgol ynghyd a nifer y disgyblion sydd yn eu mynychu) sydd yn cyfleu'r sefyllfa yn ystod y flwyddyn academaidd pryd y cyflwynir y cais cynllunio'* ac mai dyma oedd y capasiti a'r gofynion ariannol bryd hynny. Credir, felly, os y derbynnir y cyfraniad addysgol bod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfio a gofynion Polisi CH37 o GDUG ynghyd a gofynion CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad o adnewyddu'r cais blaenorol ar gyfer 24 ty (yn cynnwys 6 ty fforddiadwy) ynghyd a gwaith cysylltiedig ar y safle hwn yn dderbyniol, o safbwynt egwyddor, effaith yr iaith Gymraeg, lleoliad, dwysedd, graddfa, mwynderau gweledol/preswyl, diogelwch ffyrdd a materion isadeiledd ac felly yn unol â'r polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 yn ymwneud â sicrhau bod 6 o'r 24 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau allanol.
4. Amodau priffyrdd.
5. Cyfoeth naturiol Cymru.
6. Dwr Cymru.
7. Tirweddu.
8. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
9. Manylion ffensys/waliau.
10. Datblygiad i'w gwblhau mewn camau.