Rhif: 6

Cais Rhif:	**C21/1240/41/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**23/12/2021**
Math y Cais:	**Diwygio Amod**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Diwygio amod 2 ar ganiatad Cynllunio C18/1055/41/LL i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ol**
Lleoliad:	**Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6SF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU A CHYTUNDEB 106 SYDD YNGHLWM I'R CANIATÂD GWREIDDIOL RHIF C14/0113/41/AM**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol cynharach a ganiatawyd i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog. Mae mwyafrif y safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu'r pentref fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol, ac wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai.

1.2 Mae'r safle presennol yn ardal o dir gwyrdd cymharol wastad ar gyrion gorllewinol y pentref gyda rhan ohono yn ffurfio rhan o iard fferm ger fynedfa bresennol. Mae tai deulawr o amrywiol edrychiad a maint wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle ac yn gyffredinol o fewn yr ardal gyfagos.

1.3 Roedd y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn dangos gosodiad y 21 eiddo (8 tŷ pâr ac 13 tŷ sengl) gyda mynedfa a ffordd stad. 'Roedd bwriad darparu'r unedau fforddiadwy yn agos at y fynedfa ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

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 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**

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig

ISA1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

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

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu

TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy
Canllawiau Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio
Canllawiau Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
Canllawiau Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0113/41/AM - Cais amlinellol ar gyfer codi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl (cynllun diwygiedig) - caniatawyd 08/02/17

3.2 C18/1055/41/LL – Newid amod 2 o C14/0113/41/AM i ymestyn amser cyflwyno materion a gadwyd yn ôl – caniatawyd 12/02/19

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Heb eu derbyn – er gwybodaeth, nodwyd dim gwrthwynebiad i'r bwriad ar y cais blaenorol
Dŵr Cymru:	Dim sylw ar sail fod angen i'r amodau perthnasol gwreiddiol gael eu trosglwyddo i'r caniatâd newydd
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw
Uned Strategol Tai:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybydd wŷd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Dyma gais i newid amod 2 o ganiatâd C18/1055/41/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl, ac felly nid oes unrhyw newid i'r cynllun fel a gymeradwywyd yn flaenorol gan y pwyllgor cynllunio. Mae egwyddor y bwriad yma eisoes wedi

ei dderbyn a'i sefydlu trwy ganiatáu'r cais gwreiddiol yn 2017 ac yna trwy'r caniatâd cynllunio pellach er mwyn ymestyn amser. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Mae'n bwysig ystyried felly os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais hwn yn wreiddiol.

5.2 Er mai amod 2 sy'n ymwneud yn benodol gyda'r cyfnod cyflwyno materion a gadwyd yn ôl, yw unig destun y cais yma, er mwyn gallu ystyried ymestyn y cyfnod, mae'n bwysig asesu a chadarnhau os yw'r sefyllfa yn nhermau cydymffurfio â'r Polisïau Cynllunio yn parhau i fod yr un fath. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro'r bwriad yn wahanol yng nghyd destun y polisïau yma.

5.3 Er gwybodaeth, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol gwreiddiol ar sail polisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Erbyn hyn, mae Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu, ac felly mae newid materol wedi bod yn y polisïau ers penderfynu'r cais cyntaf. Gwelir fod y cais dilynol i ymestyn amser wedi ei benderfynu yng nghyd destun y Cynllun Datblygu Lleol ac fe ystyriwyd ar y pryd, er y newid mewn polisi, roedd y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ac fe gytunwyd i ymestyn y cyfnod fel y ceisir amdano yma.

5.4 Mae polisïau PCYFF 1, TAI 3, TAI 15 a TAI 16 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi PCYFF 1 yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer canolfannau a phentrefi o fewn y Sir ac yn cadarnhau y caniateir cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun yma, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae polisi TAI 3 yn adnabod safle'r cais fel safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 20 o dai (cyfeirnod T64). Mae polisi TAI 15 yn adnabod trothwy cynnig fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau o dai ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth, ac y dylai 10% o'r cynnig fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae polisi TAI 16 yn cadarnhau y dylai pob tŷ ar safle eithrio fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae'r datblygiad yma yn cynnig 7 uned fforddiadwy allan o gyfanswm o 21 uned, sydd oddeutu 30% o'r unedau. Mae'r unedau sydd wedi eu lleoli ar y rhan sydd tu allan i'r ffin ddatblygu i gyd yn fforddiadwy ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref. Mae'r nifer o unedau a gynhigir yn gyfan gwbl yn dderbyniol o ystyried fod polisi TAI 3 yn disgwyl 20 o unedau o'r safle. Ystyrir felly fod y datblygiad yma yn parhau i gydymffurfio a pholisïau tai cyfredol.

5.5 Ar sail fod y ddarpariaeth fforddiadwy yn dderbyniol, ystyrir nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg yn yr achos yma ac fod y bwriad o ganlyniad, yn cydymffurfio a gofynion polisi PS 1.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Gan mai cais amlinellol a gyflwynwyd yn wreiddiol, ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tai ar wahân i'w maint a'u huchder dangosol. Derbyniwyd cynllun yn dangos trefniant dangosol ar gyfer y safle gan gynnwys lleoliad y tai a'r trefniant yn ymwneud a mynediad a thrafnidiaeth. Er i'r safle fod ar dir glas, mae ei ddefnydd ar gyfer tai wedi'i dderbyn mewn egwyddor wrth fabwysiadu'r Cynllun Datblygu ac felly ni ystyrir y golled o dir glas yn yr yma i fod yn gwbl annerbyniol. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe welir bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol, bod maint y tai yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais/ceisiadau am fanylion a gadwir yn ôl, reoli gweddill manylion y datblygiad bryd hynny. Byddai materion effaith uniongyrchol ar gymdogion yn fater ar gyfer cais am fanylion a gadwir yn ôl.

5.7 Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, yn ogystal â'r hanes Cynllunio perthnasol, fe ystyrir fod y bwriad yn parhau i gwrdd gyda gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLl ac y gellir sicrhau y byddai manylion pellach yn dderbyniol wrth asesu cais materion a gadwyd yn ôl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Er na dderbyniwyd sylw i'r cais presennol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau yn flaenorol nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad fel a gyflwynwyd yn wreiddiol nac i'r cais dilynol i ymestyn yr amser. Nid yw'r sefyllfa wedi newid o ran y safle a'r ardal o'i gwmpas, fe ystyrir felly fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio a polisïau TRA 2 a TRA 4 yn ymwneud gyda safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant, ar sail fod yr amodau perthnasol ar y caniatâd gwreiddiol yn parhau ar gyfer y caniatâd newydd.

Materion bioamrywiaeth/Coed

5.9 Ni fyddai unrhyw safleoedd na rhywogaethau a amddiffynnir yn cael eu effeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad fel mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau yn flaenorol. Nid yw'n wybyddus fod unrhyw newid i'r safle yng nghyd destun y materion hyn ac felly trwy osod yr un amodau a'r caniatâd gwreiddiol, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 o'r CDLl.

Materion Llifogydd

5.10 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori ar y cais gwreiddiol, derbyniwyd ymateb gan Cyfoeth Naturiol Cymru y dylai gosod amod i sicrhau na ellir dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun draeniad dwr ar gyfer y safle sydd yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Credir ar y pryd y byddai gosod amod o'r fath yn sicrhau na fydda'r datblygiad yn ychwanegu at lif dwr wyneb mewn modd annerbyniol o fewn yr ardal leol. Ar sail maint a graddfa'r datblygiad, ystyrir y byddai'r amod yma yn parhau yn berthnasol ac yn sicrhau y byddai'r bwriad yn dderbyniol yn nhermau polisïau PS5 a PS6 o'r CDLl.

5.11 Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r estyniad amser sy'n cael ei gynnig ar y sail fod yr holl amodau draenio a gynhwyswyd ar y caniatâd gwreiddiol yn parhau. Ar sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau draenio.

5.12 Ers Ionawr 2019, mae'n ofynnol i bob datblygiad newydd o fwy nag 1 tŷ gynllunio system ddraenio cynaliadwy. I'r perwyl hyn, ategir nodyn safonol (sydd yn ychwanegol i'r hyn a roddwyd gyda'r caniatâd blaenorol) er mwyn sicrhau fod dulliau draenio cynaliadwy yn cael eu cynnwys fel rhan o'r datblygiad.

Llecynnau agored o werth adloniadol

5.13 Mae polisi ISA 5 yn disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o unedau, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored.

5.14 Cyflwynwyd Asesiad Llecynnau Agored o Werth Adloniadol yn flaenorol, oedd yn dod i'r casgliad, o ystyried y ddarpariaeth bresennol sydd yn y pentref, nad oes angen darpariaeth newydd ar y safle hwn. Ar y pryd, fe aseswyd y wybodaeth yma gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, a ddaeth i'r farn nad oedd adnoddau chwarae digonol i blant o fewn pellter hwylus i safle'r cais cynllunio a bod yna ddiffyg darpariaeth gyffredinol ym mhentref Chwilog. Nodwyd y byddai'r diffyg darpariaeth yn gwaethygu wrth i safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai gael eu datblygu o fewn ffiniau'r pentref. Gan fod diffygion wedi ei amlygu o ran darpariaeth bresennol y pentref, sicrhawyd darpariaeth briodol ar gyfer diwallu anghenion trwy amod cynllunio. Felly, o gysidro trefniant mewnol dangosol y safle, bod gofyn digonol ar y safle ar gyfer sicrhau darpariaeth briodol.

5.15 Ystyrir fod yr amod cynllunio yma yn parhau yn briodol a gellir asesu'r angen pendant ar adeg cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn rhyddhau'r amod yma yn briodol. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 5.

Cyfleusterau Addysgol

5.16 Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ganlyniad i ddatblygiad preswyl newydd. Mae tri safle a ddynodwyd ar gyfer codi tai newydd wedi eu lleoli yn Chwilog, ac ar adeg delio gyda cheisiadau yn ymwneud a'r safleoedd yma (gan gynnwys y cais gwreiddiol sy'n rhagflaenu'r cais yma) roedd gwybodaeth wedi ei baratoi gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd yn asesu effaith datblygu'r safle hwn, ynghyd a'r safleoedd eraill, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Yn hyn o beth, mae wedi bod yn hollbwysig ystyried yr hyn a wnaethpwyd wrth ymdrin â'r holl geisiadau cynllunio a ddaeth ymlaen ar y safleoedd yma a ddynodwyd yn benodol ar gyfer codi tai newydd.

5.17 O ganlyniad i ymgynghoriad a wnaed gyda'r Adran Addysg ar adeg asesu cais tu ôl i Dafarn y Madryn (sef y cais cyntaf ddaeth ymlaen allan o'r tri safle oedd wedi ei ddynodi yn Chwilog), penderfynwyd ystyried y tri safle a ddynodwyd gan y Cynllun Datblygu yn Chwilog ar sail cyfanswm y nifer o unedau preswyl a nodwyd ar eu cyfer. Golygai hyn fod cyfanswm o 55 uned preswyl yn berthnasol i'w hystyried ar gyfer y tri safle a hynny ar sail y niferoedd o dai sydd yn cael eu cyfeirio tuag atynt yn y Briffiau perthnasol. Byddai unrhyw gyfraniad addysgol felly yn seiliedig ar y gyfran o dai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog yn ei gyfanrwydd h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio'r wybodaeth o'r CCA, nodir y bydd 22 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r tri safle a ddynodwyd. Roedd yn ofynnol i seilio'r cyfraniad yn y modd yma oherwydd nad oedd unrhyw ffordd o wybod ar yr adeg hynny, pryd roedd bwriad cyflwyno ceisiadau ar gyfer gweddill y safleoedd oedd wedi eu dynodi, nac ar gyfer yr union faint o unedau. Yn ogystal roedd y ceisiadau oedd wedi eu cyflwyno ar gyfer y tri safle oedd wedi eu dynodi ar y pryd yn geisiadau amlinellol ac felly nid oedd sicrwydd am yr union nifer na'r math o unedau.

5.18 Defnyddiwyd y flwyddyn addysgol 2013-2014 fel y sail ar gyfer asesu'r angen am gyfraniad addysgol gan mai dyma'r cyfnod asesu cais safle ger y Madryn; a bydd rhaid cadw at y ffigyrau yma er mwyn sicrhau cysondeb. Nodwyd bod 20 lle gwag yn yr ysgol yn y flwyddyn honno gan olygu byddai angen cyfraniad ar gyfer creu capasiti ychwanegol ar gyfer 2 ddisgybl ychwanegol. (Gwnaethpwyd asesiad ychwanegol ar gyfer flwyddyn addysgol 2014-2015 a nodwyd y byddai'r ysgol yn parhau i weithredu dros ei gapasiti ar sail datblygu'r tri safle).

5.19 Yn unol â chynnwys y CCA, nodir fod angen cyfraniad addysgol o £24,514 rhwng y tri safle (£12,257 x 2 disgybl). Ar sail sylwadau blaenorol yr Adran Addysg, mae'r cyfraniad disgwyliedig o bob safle yn seiliedig ar gyfrannedd y nifer o dai a nodir ar eu cyfer yn y CDU fel rhan o'r cyfanswm ar gyfer y tri safle gyda'i gilydd. Mae hyn wedi golygu bod cyfraniad addysgol o £6,240 wedi ei sicrhau mewn perthynas â'r caniatâd ar gyfer y safle ger y Madryn (h.y. 14/55 x 24,514). Wrth wneud y cyfrifiad ar gyfer y safle yma, roedd disgwyl cyfraniad addysgol o £8,914 (20/55 x 24,514) mewn perthynas â'r datblygiad hwn.

5.20 Er eglurdeb felly, mae'r cyfraniad wedi ei selio ar sail effaith y tri safle. Nid oedd modd gwybod pa ddatblygiad fyddai'n cychwyn gyntaf ag felly ni fyddai'n rhesymol i fynnu fod un datblygwr yn fwy na'r llall yn rhoddi cyfraniad uwch ar sail mai nhw fyddai'r cyntaf i gychwyn. Er tegwch felly, penderfynwyd rhannu'r cyfraniad yn gyfartal fel bod y tri dynodiad yn wynebu'r un gost. Roedd y canllaw perthnasol yn ei le ar adeg ystyried y ceisiadau blaenorol ag nid oes newid yn nifer na'r math o dai ar y tri safle ers hynny, credir felly fod y cyfraniadau fel a gytunwyd yn parhau yn berthnasol.

5.21 Nodir fod y tai a ganiatawyd ar y safle tu cefn i safle'r Madryn bellach wedi eu codi a bod cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl wedi eu cyflwyno a'u caniatáu ar gyfer safle Cae Bodlondeb. Ystyrir fod y modd uchod o gyfrifo'r cyfraniad yn parhau i fod yn dderbyniol, a chan fod y swm uchod wedi ei sicrhau drwy gytundeb 106 ynghlwm a'r caniatâd gwreiddiol, mae'r bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1 o ran cyfraniad addysgol.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion Cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau ag ymatebion a dderbyniwyd, credir fod y bwriad i ymestyn cyfnod penderfynu cais sydd eisoes wedi derbyn cymeradwyaeth yn parhau yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau a'r cytundeb 106 oedd ynghlwm a chaniatâd blaenorol C14/0113/41/AM

1. Amser
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl o fewn tair mlynedd.
3. Ail-restru holl amodau'r caniatâd blaenorol
4. Unol a'r cytundeb 106 ynghlwm a'r cais blaenorol
5. Nodyn draenio SUDS