

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C18/0977/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 12/11/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

Bwriad: Datblygiad preswyl ar gyfer 9 tŷ fforddiadwy a mynedfeydd newydd

Lleoliad: Tir ger Maes Gwylfa, Clwt y Bont, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL553EB

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy gan gynnwys 8 tŷ pâr deulawr ac un byngalo (wedi ei gynllunio i gwrdd gydag anghenion person anabl) ar safle tir glas llethrog sy'n ymylu â ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Deiniolen, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Cyflwynir y cais gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac fe fyddai'r holl dai yn cael eu rhentu i'r rheini sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy cymdeithasol.
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu datblygu 0.45 ha o dir glas sydd rhwng dwy ffordd gyhoeddus, ffordd ddosbarth 3 i'r gogledd a ffordd ddi-ddosbarth i'r de. Mae'r safle wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan ddatblygiadau anheddol tra bod stad bresennol Maes Gwylfa oddeutu 40m i'r dwyrain, wedi ei rannu o'r safle hwn gan dir glas.
- 1.3 Fe fyddai'r datblygiad ar ffurf dwy res o dai, gyda phedwar tŷ pâr yn wynebu'r ffordd i'r gogledd a phedwar tŷ pâr a byngalo yn wynebu'r ffordd ddeheuol. Y bwriad ydi gosod y tai yn ôl o'r ffordd gyda dau ofod parcio ar gyfer pob uned a dau ofod ychwanegol ar gyfer ymwelwyr wedi eu gosod rhwng y rhesi tai a'r ffordd maent yn eu hwynebu. Fe fyddai mynedfeydd cerbydol ar wahân i'r ddwy ran o'r datblygiad ond ni fyddai mynediad cerbydol ar draws y safle cyfan. Bwriedir datblygu gerddi preifat ar y tir tu cefn i'r tai gyda gwrych o goed brodorol yn cael ei blannu rhwng a ddwy ran.
- 1.4 Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys chwe uned dwy lofft a dwy uned tair llofft ynghyd â byngalo pum llofft sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion penodol teulu lleol sydd ar hyn o bryd yn byw mewn tŷ rhent cymdeithasol nad ydyw'n addas ar gyfer eu hanghenion arbennig.
- 1.5 Fe fyddai gan y tai waliau o rendr lled-wyn gyda nodweddion o fric a charreg lwyd / las tra byddai'r toeau o lechi neu deils. Fe fyddai gan bob tŷ ddreif tarmac gyda phatio a lawnt yn y cefn ac fe fyddai storfa biniau ar gyfer pob eiddo.
- 1.6 Cyflwynwyd y dogfennau isod gyda'r cais :
 - Datganiad Cynllunio Cefnogol
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Strategaeth Ddraenio
 - Arolwg Cynefinoedd Cam Un Estynedig
 - Arolwg Coed
 - Cynllun Iaith Gymraeg

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac wrth ffurfio'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)

PS1 : YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PS 2 : ISADEILEDD A CHYFRANIADAU GAN DDATBLYGWYR

PS 5 : DATBLYGIAD CYNALIADWY

PS 6 : LLINIARU AC ADDASU I EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD

PS 17 : STRATEGAETH ANEDDLEOEDD

PS 18 : TAI Fforddiadwy

PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PS 20 : DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

PCYFF 6 : CADWRAETH DŴR

ISA 1 : DARPARIAETH ISADEILEDD

TAI 8 : CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

TAI 16: SAFLEOEDD EITHRIO

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

Canllawiau Cynllunio Atodol

CCA : Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009).

CCA : Cymysgedd Tai (2018)

CCA : Tai Fforddiadwy (2009).

CCA : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CCA : Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009)

2.5 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 3.18.DC541C : CAIS AMLINELLOL AR GYFER DATBLYGIAD PRESWYL -
Caniatawyd 06/07/94

3.2 3.18.DC541A : CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI 6 Tŷ ANNEDD -
Caniatawyd 27/07/94

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned : Gwrthwynebiad :
Mae tai gwag eisoes ar gael i deuluoedd yn y pentref
Tai i'r henoed sydd ei angen yn y pentref
Pryder ynghylch y perygl llifogydd

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad
Mae'r datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ond
wedi gofyn am fan newidiadau i'r trefniant mewnol

Dŵr Cymru : Dim gwrthwynebiad
Angen amod er sicrhau mai dim ond dŵr aflan o'r
safle bydd yn ymuno a'r garthffos gyhoeddus
Sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim gwrthwynebiad
Sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr

Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth : Sylwadau :

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae'r tir o werth bioamrywiaeth isel
Mae sawl gwrych ar y cae ac fe gyflwynwyd
gwybodaeth ychwanegol yn egluro'r bwriad ar gyfer
lliniaru unrhyw effeithiau niweidiol posibl.

Uned Polisi Strategol Tai:	Sylwadau : Mae'r wybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei chynnwys yn y Datganiad Tai Fforddiadwy yn gyson gyda gwybodaeth Tai Teg o'r angen yn yr ardal Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd yr eiddo yn cwrdd â gofynion DQR Mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru. Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal
Tai Teg :	Heb eu derbyn
Adran Draenio Tir :	Ceisio rhagor o wybodaeth gan yr ymgeiswyr cyn dod i farn ar y cynnig.
Adran Addysg :	Cadarnhau niferoedd y llefydd gwag yn yr ysgol leol
Gwasanaethau Bwrdeistrefol :	Heb eu derbyn
Gwasanaethau'r Iaith Gymraeg :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

Materion Polisi Cynllunio

- Nid yw'r safle o fewn y ffin ddatblygu ac mae safle wedi ei ddynodi ar gael o fewn y ffin.
- Byddai'r datblygiad yn cael gwared â thir gwyrdd o fewn y pentref yn groes i ofynion y Ddeddf Llesiant.
- Mae'r datblygiad yn rhy fawr ar gyfer pentref bychan
- Mae hwn yn dir gwyrdd sydd heb ei ddynodi ar gyfer ei ddatblygu.
- Nid oes tystiolaeth pam na ellid datblygu'r safle sydd o fewn ffin Deiniolen yn y CDLI – petai'r ymgeisydd yn mynd i bartneriaeth gyda

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

pherchennog y safle hwnnw ni fyddai angen datblygu y tu allan i'r ffin

- Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 16 sy'n gofyn fod datblygiadau sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu yn estyniad rhesymol i'r anheddle ac o raddfa sy'n gweddu gyda maint yr anheddle
- Ni chafodd y safle hwn ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI

Materion Priffyrdd

- Pryder ynghylch diogelwch ar y ffyrdd sy'n arwain at y safle.
- Nid yw'r cais yn ymateb i'r problemau trafniadaeth sydd eisoes yn y pentref
- Nid yw'r fynedfa briffordd y addas
- Mae bwriad dynodi "Hen Rheilffordd" (y ffordd i'r de o'r safle) yn rhan o'r Rhwydwaith Seiclo Cenedlaethol
- Pryder ynghylch diogelwch cerddwyr oherwydd bod y ffyrdd mor gul.

Materion Isadeiledd

- Pryder nad yw'r isadeiledd lleol yn ddigonol i ymdopi gyda datblygiad o'r maint hwn
- Ni fyddai'r system garthffosiaeth leol yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd mewn defnydd.
- Nid yw'r cais yn ystyried y datblygiadau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ac nid oes adnoddau yn y gymuned i ymdopi a'r cynnydd mewn poblogaeth e.e. nid oes digon o lefydd gwag yn yr ysgol na'r feddygfa.

Llifogydd / draenio dŵr wyneb

- Pryder bydd y datblygiad yn ychwanegu at broblemau draenio
- Nid yw'r dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn ymateb i'r pryderon hyn yn ddigonol

Mwynderau Preswyl / Llesiant

- Fe fydd y drafnidiaeth ychwanegol yn cynyddu llygredd, sŵn ac aflonyddu cyffredinol yn y pentref
- Pryder ynghylch effaith y datblygiad ar iechyd trigolion lleol – gan gynnwys iechyd meddwl
- Bydd y tai newydd yn niweidiol i breifatrwydd trigolion presennol
- Pryder ynghylch effaith y gwaith adeiladu ar adeiladau presennol yn enwedig gan nad oes seiliau i nifer o'r tai lleol

Cynaliadwyedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Nid yw'r safle'n gynaliadwy oherwydd bod angen car i'w ddefnyddio
- Nid oes cyfleoedd gyflogaeth leol ar gyfer trigolion y tai newydd

Y dirwedd / drefwedd

- Fe fyddai'r datblygiad yn cael yr effaith o uno Clwt y Bont gyda Deiniolen gan greu un pentref mawr gan golli cymeriad y ddwy anheddiad.
- Pryder ynghylch yr effaith ar dreftadaeth yr ardal - mae hwn yn dir comin hanesyddol ac fe fyddai ei ddatblygu'n groes i'r dymuniad i ddynodi'r ardal yn Safle Treftadaeth y Byd.
- Nid yw'r cynlluniau yn gweddu gyda chymeriad hanesyddol y Pentref
- Nid yw'r cynllun yn adlewyrchu patrwm datblygu hanesyddol yr ardal ac nid yw'n adlewyrchu cymeriad adeiledig hanesyddol yr ardal
- Mae'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol

Anghenion Tai

- Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn adlewyrchu anghenion tai lleol
- Mae pryder y byddai'r datblygiad yn denu pobl i'r pentref o'r tu allan i'r ardal leol a bydd hyn yn niweidiol i'r iaith Gymraeg yn y gymuned

Bioamrywiaeth

- Fe fydd y datblygiad yn niweidiol i fywyd gwylt

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Pryder mai'r cam cyntaf o ddau ydy'r datblygiad yma a bod y cais yn gamarweiniol gan nad yw hyn yn eglur
- Gwir fwriad yr ymgeisydd yw codi 15 o dai ar y tir hwn a'r tir cyfagos
- Nid oes hawl datblygu ar y tir hwn gan ei fod yn dir comin gyda hawliau'n parhau ym mherchnogaeth trigolion lleol.
- Nid yw'r honiadau a wneir gan yr ymgeiswyr bod cefnogaeth gymunedol i'r datblygiad yn adlewyrchiad teg o'r teimlad lleol
- Bydd creu mannau parcio preifat ar gyfer trigolion yn dai yn creu drwgdeimlad yn y gymuned
- Ni chwblhawyd y broses ymgynghori ar y cais mewn modd priodol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Cwestiynu pwy yw perchnogion y tir
- Bydd y datblygiad yn niweidiol i olygfeydd o dai presennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Pentref Gwasanaeth Deiniolen fel y'i diffinnir gan y CDL ond mae'n cyffwrdd yn union â'r ffin.
- 5.2 Mae Polisi PS18 : Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDL gyda 268 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn Pentrefi. Mae Polisi TAI 16 yn caniatáu, fel eithriad, datblygu cynlluniau tai sy'n 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffin ddatblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae angen i safleoedd o'r fath gwrdd ag angen lleol sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amser rhesymol tu mewn i'r ffin.
- 5.3 Yn yr achos hwn bwriedir darparu 9 tŷ fforddiadwy ar y safle (100%) ac mae Uned Strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau bod y nifer hwn o dai ynghyd â natur y tai hynny yn cyfarch gydag anghenion yn yr ardal. Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fydd yn darparu'r tai ac mae'r gofrestr anghenion tai cyfredol (Hydref 2018) yn dangos angen yn y gymuned am unedau 2 a 3 ystafell wely gyda 33 ymgeisydd ar y rhestr aros am y mathau hyn o unedau. Fe fyddai'r datblygiad hwn yn cynnwys 6 tŷ 2 llofft, 2 dŷ 3 llofft ac un byngalo ddormer 5 llofft ar gyfer anghenion arbennig penodol. Mae 74% o unedau cymdeithasol ar rent yn ardal Deiniolen a Chlwt y Bont yn rhai 3 llofft ac mae galw clir am ragor o unedau dwy llofft ar gyfer teuluoedd llai a fyddai fel arall yn cael eu heffeithio gan y dreth ystafell wely a lefelau rhent uwch. Mae'r Datganiad Cynllunio Cefnogol yn cadarnhau bydd dyluniad a gosodiad mewnol dangosol y tai yn cwrdd ag anghenion y llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) (Design Quality Requirements - DQR).
- 5.4 Mae Polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') yn berthnasol i'r egwyddor o ddatblygu tai ar safleoedd gerllaw ffiniau datblygu. Noda'r Polisi bod yn rhaid i ddatblygiadau sydd union gerllaw i ffiniau datblygu, fod yn 100% o dai fforddiadwy. Noda'r polisi: *“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy 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 Un agwedd a amlygir yn y Polisi yw bod yn rhaid dangos na ellir cyflenwi tai fforddiadwy mewn cyfnod rhesymol o amser ar safle marchnad agored o fewn y ffin ddatblygu lle mae angen am dai fforddiadwy. Nodir na chafodd unrhyw unedau tai fforddiadwy eu hadeiladu yn Neiniolen rhwng 2011 a 2018. Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae dau safle wedi'u cymeradwyo lle mae elfen o dai fforddiadwy wedi'u cynnwys ynddynt. C09A/0396/18/AM am 27 o dai (adnewyddwyd yn 2017 dan y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cyfeirnod C17/0438/18/LL) sy'n cynnwys pum uned tai fforddiadwy; a C13/0611/18/AM ar gyfer 17 o dai (caniatâd amlinellol - cais am faterion a gadwyd yn ôl dan ystyriaeth ar hyn o bryd dan y cyfeirnod C19/0003/18/MG), sy'n cynnwys dwy uned fforddiadwy (sydd erbyn hyn y tu allan i'r ffin ddatblygu). Nid yw'r gwaith adeiladu wedi cychwyn ar yr un o'r cynigion hyd yma.

- 5.6 Mae eglurhad gan asiant yr ymgeiswyr yn egluro pam na allent ddarparu tai y tu mewn i'r ffin ddatblygu isod :

"The sites are unlikely to be developed as the cost of the land and the market sales will not generate enough profit to make the scheme viable - the housing market is not very buoyant in the locality for the types of market unit these are offering. The sites identified have been on the market for several years, which demonstrates that there is no appetite from private developers to take the market sales.

A Registered Social Landlord (RSL) delivering affordable homes needs a development partner to take on the risk of the market sales and though there are sites for sale there has been no interest or enquiries from any private developers interested in taking on the risk of market sales in the Clwt y Bont and Deiniolen area. Without a private housing developer purchasing these sites, taking on the risk of the market sales, no affordable units will be provided regardless of whether the sites have planning permission or not. The proposed exception site is under the ownership of CCG and subject to planning permission being granted, will be completed in 2019/2020, providing much needed affordable homes in the locality. The community could be waiting indefinitely for the other sites to be completed and their provision of affordable units."

- 5.7 Mae'r pwynt wedi ei wneud gan wrthwynebwyr y dylid ystyried fforddiadwyedd y tai presennol sydd ar gael o fewn y ffin ddatblygu cyn dod i benderfyniad ar y cais hwn, fodd bynnag wrth ystyried mai tai marchnad agored yw'r tai sydd ar werth o fewn y ffin, ni fyddent yn cwrdd â'r 'run angen a'r tai a fwriedir yma, megis tai cymdeithasol ar rent sydd wedi eu dylunio i safon Gofynion Ansawdd Datblygu (DQR).
- 5.8 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd yn union gerllaw ffin ddatblygu, bod y datblygiad yn cyfarch galw lleol am dai cymdeithasol ar rent sydd wedi ei gadarnhau gan Uned Strategol Dai'r Cyngor a bod cymysgedd priodol o dai yn cael eu cynnig, fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu TAI 8 a TAI 16 y CDLI ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i gosodir gan Bolisi PS18.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.9 Mae Polisi PS1 yn hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun ac mae'r polisi'n ei gwneud hi'n ofynnol i ddatblygwyr gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gydag unrhyw ddatblygiad preswyl arfaethedig a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle. Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais cynllunio ac mae hwnnw'n dod i'r canlyniad mai bychan iawn fyddai effaith negyddol y datblygiad hwn ar y gymuned leol.
- 5.10 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 74.4% o boblogaeth ward Deiniolen yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Er bod yna ostyngiad wedi bod yn y canran o siaradwyr Cymraeg dylid nodi fod y lefel dal yn uwch na 70%. Dengys ffigurau'r Cyfrifiad fod 92% o'r boblogaeth rhwng 5-24 oed a 72.6% o bobl rhwng 25-64 (sef

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

oed gweithio) yn wardiau Bethel /Penisarwaun /Deiniolen yn gallu siarad Cymraeg sydd tipyn yn uwch na chyfartaledd y Sir. Golyga hyn ei bod yn hynod bwysig dal gafael ar y grwpiau hyn er mwyn cynnal yr iaith yn yr ardal. Mae darparu tai fforddiadwy yn un ffordd o wneud hyn.

- 5.11 Mae fforddiadwyedd tai yn ward Deiniolen ychydig yn is na'r ffigwr sirol (cymhareb fforddiadwyedd o 5.2 o gymharu â 5.8 yng Ngwynedd (2016)) sy'n golygu fod tai yn gyffredinol yn fwy fforddiadwy yma. Yn 2016 roedd 50.5% o aelwydydd wedi eu prasio allan o'r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59% yng Ngwynedd gyfan (hyn wedi ei seilio ar 'incwm o dan 1/3.5 x chwarter isaf pris tai' ac na fyddai gan yr aelwydydd gynilion neu ecwiti, h.y. y sefyllfa ar ei waethaf). Pris canolrif eiddo yn y ward oedd £136,000 o gymharu â £150,000 yng Ngwynedd. Awgryma hyn felly ei bod yn bwysig fod darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol yn cael eu hadeiladu yn yr ardal fel nad yw fforddiadwyedd tai yn gwaethygu.
- 5.12 Ceir amrywiaeth gyfyngedig o gyfleusterau a gwasanaethau yn Neiniolen. Mae cyfleusterau a gwasanaethau mewn sawl anheddle cyfagos yn hygyrch hefyd. Mae cyfleusterau a gwasanaethau yn barthau pwysig i ddefnyddio'r Gymraeg. Sgil effaith adeiladu tai fforddiadwy ar gyfer cadw ystod o bobl yn byw yn y gymuned ydi'r posibilrwydd i gynnal y cyfleusterau a gwasanaethau yma. Heb gymuned gymysg ei oedran mae risg byddai llai o ddefnydd o gyfleusterau a gwasanaethau. Sgil effaith hynny fyddai colli parthau lle bydd cyfleoedd cymdeithasol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg.
- 5.13 O ystyried natur a lleoliad y tai a gynhigir a'r ffaith eu bod yn cwrdd ag angen lleol sydd wedi ei adnabod, fe fyddai'r datblygiad yn cynnig cyfle i gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned ac fe all hynny gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg. Fe gredir felly bod y datblygiad hwn yn gyson gydag amcanion y CDLI fel y'i gosodir ym Mholisi PS1.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.14 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.15 Oherwydd ei safle gyda datblygiadau anheddol ar dri ochr, ni ystyrir bydd y tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad a dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.
- 5.16 Mae'r safle hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ond eto, oherwydd ei leoliad ger ardal anheddol, ni chredir bydd unrhyw niwed arwyddocaol ar raddfa tirwedd yn deillio o'r datblygiad ac felly fe gredir bod y cais yn gyson gyda Pholisi PS20 y CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.17 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol. Yn benodol, fe gredir fod pellter digonol rhwng y tai arfaethedig ac unrhyw eiddo preifat arall cyfagos yn ddigonol i osgoi unrhyw effeithiau niweidiol uniongyrchol arwyddocaol. Mae'n anorfod, fel ym mhob stad tai, bydd peth goredrych o eiddo preifat ond ni chredir y byddai'r goredrych hynny'n niweidiol yn yr achos hwn. Yn ogystal, oherwydd y pellter o dai eraill ynghyd â ffurfiant y tir a sgrinio naturiol presennol, ni chredir y byddai unrhyw or-edrych na chysgodi arwyddocaol o unrhyw eiddo arall yn deillio o'r datblygiad. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth. Nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r fynedfa o safbwynt diogelwch ac fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.19 Fe gyflwynwyd Arolwg Cynefinoedd Cam Un Estynedig ac Arolwg Coed gyda'r cais. Fe ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ac fe gadarnhawyd bod y tir o wrth fioamrywiaeth isel ond bod angen cynllun tirlunio er mwyn lliniaru'r golled o wrychoedd. Mae cynllun i blannu gwrych o goed cynhenid erbyn hyn wedi ei dderbyn.
- 5.20 Fe gredir, o ddilyn y cynllun plannu a gyflwynwyd, bydd y datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisiau PCYFF 4 a PS19 y CDLI fel y maent yn ymwneud â thirlunio ac amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Materion Draenio Tir / Llifogydd

- 5.21 Nid yw safle'r cais o fewn Parth Llifogydd C fel y'i diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl Llifogydd ac ni chododd Dŵr Cymru na Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Derbyniwyd ymateb oddi wrth Uned Ddraenio Tir y Cyngor yn cwestiynu rhai elfennau o'r Strategaeth Ddraenio cyn rhoi barn bendant ar y cynllun. Mae trafodaethau'n parhau ynghylch y materion hyn ac fe adroddir ymhellach i'r Pwyllgor ar y mater. O sicrhau datrysiad technegol i'r pwyntiau a godwyd gan yr Uned Draenio Tir fe gredir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 6, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Cynllunio Eraill

- 5.22 Mae Polisiau PS 2 ac ISA 1 o'r CDLI yn datgan y disgwylir i ddatblygiadau newydd sicrhau bod darpariaeth ddigonol o isadeiledd ar gael ar gyfer gwasanaethu'r safle. Un agwedd sy'n rhaid ei ystyried yw os oes capasiti mewn ysgolion lleol i ymdopi gydag unrhyw gynnydd mewn galw yn deillio o'r datblygiad newydd. Mae CCA Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn gofyn i gynhigion ar gyfer 5 tŷ neu ragor roi ystyriaeth os oes digon o lefydd gweigion ar gael yn yr ysgolion lleol ac os nad oes fe all bod angen cyfraniad ariannol gan y datblygwyr i sicrhau darpariaeth briodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.23 Mae'r ymgeiswyr wedi trafod y mater hwn gyda'r Adran Addysg ac mae'r Adran Addysg yn cadarnhau'r ffigyrau isod :

- Mae lle ar gyfer 148 disgybl yn Ysgol Gwaun Gynfi. Mae'r rhain ar gyfer disgyblion llawn-amser Blynnyddoedd 0 i 6.
- Mae 137 disgybl yn yr ysgol ar hyn o bryd
- Mae 15 disgybl rhan amser yn y feithrinfa ar hyn o bryd ac mae'n debygol bydd y rhan fwyaf o'r rheini'n symud i fyny i'r ysgol ym mis Medi
- Mae 20 o ddisgyblion blwyddyn 6 yn gadael haf yma
- O ganlyniad, disgwylir bydd rhwng 10 a 20 lle gwag yn yr ysgol y flwyddyn nesaf
- Yn unol â'r fformiwla a roddir yn CCA Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol fe fyddai'r datblygiad hwn, ar gyfer 9 tŷ yn achosi galw ychwanegol disgwylidig o 3.6 disgybl
- Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod capasiti digonol yn yr ysgol leol i ddarparu ar gyfer y cynnydd mewn galw a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn.
- Yn ogystal â'r uchod, mae'r ymgeiswyr yn nodi bod tair ysgol gynradd arall o fewn dwy filltir i'r safle ac felly bod dewis ysgolion ar gael yn lleol ar gyfer preswylwyr y tai newydd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.24 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwysu'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir felly, yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad bod datrysiad derbyniol i'r materion technegol sy'n ymwneud â draeniad y safle, nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud â darparu tai fforddiadwy.

5.25 Fe dderbyniwyd yn ogystal sylwadau'n ymwneud â materion megis perchnogaeth tir, bwriadau ehangach hirdymor yr ymgeisydd, bod gwallau yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a bod y proses cyhoeddusrwydd wedi bod yn ddiffygiol. Wrth gydnabod dilysrwydd pryderon o'r fath nid ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol wrth benderfynu ar y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 9 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle hwn yn dderbyniol. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad oddi wrth yr Uned Ddraenio Tir bod y trefniadau ar gyfer draenio'r safle yn dderbyniol:

1. Amser cychwyn y datblygiad
2. Datblygiad yn llwyr unol â'r cynlluniau
3. Toeau llechi
4. Amod Dŵr Cymru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Rhaid gweithredu'r cynllun tirlunio a sicrhau bod y coed yn cael eu hamddiffyn yn yr hirdymor
6. Rhaid i'r tai fod yn fforddiadwy yn barhaus
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir
8. Amodau draenio fel bo angen

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd