

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

Rhif: 9

Cais Rhif: C18/1055/41/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 15/11/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

**Bwriad: Newid amod 2 of C14/0113/41/AM i ymestyn amser
cyflwyno materion a gadwyd yn ôl**

Lleoliad: Bryn Hyfryd, Chwilog, Pwllheli, LL53 6SF

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU A'R CYTUNDEB 106
PRESENNOL**

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

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais i newid amod er mwyn ymestyn y cyfnod amser i gyflwyno manylion a gadwyd yn ôl ar gais amlinellol i godi 21 o dai (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) ar safle ar gyrion pentref Chwilog. Mae rhan fwyaf o'r safle wedi ei lleoli y tu mewn i ffin ddatblygu'r pentref fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol, ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai.
- 1.2 Mae'r safle presennol yn ardal o dir gwyrdd cymharol wastad ar gyrion y pentref gyda rhan ohono yn ffurfio rhan o iard fferm ger fynedfa bresennol. Mae tai amrywiol deulawr wedi eu lleoli gyferbyn a'r safle.
- 1.3 Roedd y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn dangos gosodiad y 21 eiddo (8 tŷ pâr a 13 tŷ sengl) a'r fynedfa a ffordd stad bwriedig. 'Roedd bwriad darparu'r unedau fforddiadwy yn agos at y fynedfa bwriedig ac ar y rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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

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

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

Canllawiau Cynllunio Atodol Lleol:

Tai Fforddiadwy

Ymrwymadau Cynllunio

Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol

Cymysgedd Tai

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 2018

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 ty fforddiadwy) gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ol (cynllun diwygiedig)

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ar sail y byddai'r amodau perthnasol yn cael eu trosglwyddo i'r caniatad newydd

Uned
Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i'w cynnig

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Tai Fforddiadwy: Heb eu derbyn

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

Ymddiriedolaeth Dim sylwadau i'w cynnig
Archeolegol:

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion
Cyhoeddus: cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 17.12.18, ni
dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg
ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Cais i newid amod 2 o ganiatâd amlinellol C14/0113/41/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl sydd gerbron, ac felly nid oes unrhyw newid i'r cynllun, nac i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Mae'r egwyddor y bwriad yma wedi ei dderbyn a sefydlu eisoes gan y Cyngor drwy'r caniatâd cynllunio amlinellol. 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 Polisiau 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 polisiau yma.
- 5.3 Yn sgil polisiau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisiau 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 polisiau ers penderfynu y cais blaenorol.
- 5.4 Mae polisiau 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 pholisiau a chynigion eraill y cynllun yma, polisiau 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 yn cynnig 7 uned fforddiadwy allan o 21 uned yn gyfangwbl, sydd oddeutu 30% o'r unedau. Mae'r 2 uned sydd wedi eu dangos ar y rhan sydd tu allan i'r ffin ddatblygu yn fforddiadwy ac yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref, ac mae'r nifer o unedau a gynigir yn gyfangwbl 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 pholisiau tai cyfredol.
- 5.5 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol ar gyfer y cais gwreiddiol a ddaeth i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn helpu i amddiffyn yr iaith yn leol drwy ddarparu cyfleoedd i bobl leol symud i fyny yn y farchnad dai a thrwy hynny aros i fyw yn lleol a chefnogi cyfleusterau'r pentref a gweithgaredd cymunedol. Cadarnhawyd yr Uned Polisi ar y Cyd ar y pryd fod y cymysgedd o dai a gynhigir yn gwneud yn datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant. Ni ystyrir fod y sefyllfa yma

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

wedi newid ers 2017, ac mae polisi PS1 o'r CDLI yn cadarnhau nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer datblygiadau preswyl sy'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Ar sail hyn felly ystyrir nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg yn yr achos yma ac fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 1. Byddai union lleoliad a'r ddarpariaeth o fewn y nifer a gynigir yn cael eu delio o dan y cais materion a gadwyd yn ôl.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Gan mai cais amlinellol oedd gerbron ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethdig y tai ar wahan 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 ar gyfer trafndiaeth. Er i'r safle fod ar dir glas, mae ei ddefnydd ar gyfer tai wedi'i dderbyn mewn egwyddor wrth fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol ac felly ni roddir ystyriaeth i gollu tir glas yma. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod dwysedd y datblygaid 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 llawn, reoli gweddill manylion y datblygiad. Byddai materion effaith uniongyrchol ar gymdogion yn fater ar gyfer cais am fanylion a gedwir yn ôl. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais fe ystyrir fod y bwriad yn parhau yn cwrdd gyda gofynion polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI ac y gelli sicrhau fod y manylion pellach yn dderbyniol wrth asesu cais materion a gadwyd yn ôl.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r Uned Drafndiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ymestyn yr amser, ac ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio â pholisïau 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

- 5.8 Ni fyddai unrhyw safleoedd na rywogaethau a amddiffynnir yn cael eu effeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau i'w cynnig ar y bwriad i ymestyn yr amser ar y cais yma. Ar sail gosod yr un amodau a'r caniatâd gwreiddiol felly, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Llifogydd

- 5.9 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 fydd y datblygiad yn ychwanegu at lif dŵr wyneb mewn modd annerbyniol. 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 polisiau PS5 a PS6 o'r CDLI.
- 5.10 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.

Llecynnau agored o werth adloniadol

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

- 5.11 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.
- 5.12 Cyflwynwyd Asesiad Llecynnau Agored o Werth Adloniadol gan yr ymgeiswr yn ystod y cais gwreiddiol, 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, ac roedd o'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, ac y byddai'r diffyg darpariaeth yn gwaethygu wrth i safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai gael eu datblygu. Gan fod diffygion wedi ei nodi yn y ddarpariaeth bresennol, sicrhawyd darpariaeth briodol ar gyfer diwallu anghenion y teuluol drwy amod cynllunio ac ar y pryd o gysidro trefniant mewnol dangosol, fe greidir, drwy ail-lunio'r trefniant hwnnw, bod gofyn digonol ar y safle ar gyfer sicrhau darpariaeth briodol. 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 â gofynion polisi ISA 5.

Cyfleusterau Addysgol

- 5.13 Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Yn ystod cyfnod y CDU, roedd tri safle wedi ei ddynodi wedi ei leoli yn Chwilog, ac ar adeg delio gyda'r ceisiadau yma (gan gynnwys y cais gwreiddiol sy'n destun y cais yma) roedd gwybodaeth wedi ei baratoi gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd sy'n asesu effaith datblygu'r safle hwn, ynghyd â'r safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn Chwilog yn y CDU, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Yn hyn o beth roedd yn hollbwysig ystyried yr hyn a wnaethpwyd wrth ymdrin â'r holl geisiadau cynllunio a ddaeth ymlaen ar y safleoedd yma oedd wedi eu dynodi ar gyfer tai.
- 5.14 Wedi ymgynghori gyda'r Adran Addysg ar y safleoedd yma 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 sydd wedi eu dynodi gan y CDU yn Chwilog ar sail y nifer o unedau preswyl a nodir ar eu cyfer yn y CDU. Nodir bod hyn yn golygu fod 55 uned breswyl 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 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 ar gyfer tai yn Chwilog. Nodir ei fod yn ofynnol i seilio'r cyfraniad yn y modd yma oherwydd nad oedd unrhyw ffordd o wybod pryd roedd bwriad cyflwyno ceisiadau ar gyfer gweddill y safleoedd oedd wedi eu dynodi, nac ar gyfer 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 y nifer na math o unedau.
- 5.15 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. Nodir 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

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

gyfer flwyddyn addysgol 2014-2015 a nodwyd y byddai'r ysgol yn parhau i weithredu dros ei gapasiti ar sail datblygu'r tri safle).

- 5.16 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 disgwylidig 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).
- 5.17 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.
- 5.18 Nodir fod materion a gadwyd yn ôl wedi eu cyflwyno a'u caniatáu ar gyfer safle tu cefn i Madryn, ac er fod safle Cae Bodlondeb bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu, mae'r caniatâd amlinellol yn parhau yn fyw am flwyddyn arall. 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 â'r caniatâd gwreiddiol felly, mae'r bwriad yn parhau i gydymffurfio a 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 polisiau a chanllawiau perthnasol, credir fod y bwriad i ymestyn cyfnod penderfynu cais sydd eisioes wedi derbyn cymeradwyaeth yn parhau yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatâu – amodau a'r cytundeb 106 presennol

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

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