

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0485/18/AC

**Dyddiad
Cofrestru: 23/06/2020**

Math y Cais: Diwygio Amod

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

Bwriad: Diwygio amod 2 o ganiatad cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatâu materion a gadwyd yn ol

Lleoliad: Rhes Fictoria Stryd Fawr, Deiniolen, Gwynedd, LL55 3LT

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid amod 2 o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif C17/0438/18/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl. Fel yn flaenorol, mae'r manylion yn ymwneud a graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa i'r safle wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol trwy gyflwyno cais materion a gadwyd yn eu hol. Mae'r bwriad yn parhau i olygu datblygu'r safle ar gyfer 27 o dai (sy'n cynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol), creu mynedfa newydd ynghyd a darparu llecyn amwynder. Roedd y cais gwreiddiol (C09A/0396/18/AM) yn destun cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn darparu elfen o dai fforddiadwy. Nodir yma na fydd angen diweddarau'r agwedd yma o'r cytundeb 106 gan fod ei gynnwys yn parhau i fod yn ddilys er gwaethaf cyflwyno'r cais diweddaraf hwn.
- 1.2 Mae'r safle'n bresennol yn cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol. Maint y safle yw 0.8ha gyda'r rhan orllewinol wedi cael ei glustnodi ar gyfer ardal gwella bioamrywiaeth ac er mwyn lleihau rhediad dwr hwyneb. Mae carthffos gyhoeddus a phrif bibell ddŵr yn croesi'r safle ynghyd a chyrsiau dwr naturiol ac mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa amaethyddol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III. Mae'r safle yn parhau i fod wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac wedi ei ddynodi'n benodol fel safle dyraniad tai o dan gyfeirnod T65.
- 1.3 Fel rhan o'r cais diweddaraf hwn cyflwynwyd gwybodaeth sy'n diweddarau'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn ymwneud ag Asesiad Ecolegol. Yn ychwanegol i'r ddogfen hon ac yn unol â gofynion y CDLL a'r Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol, cyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais diweddaraf hwn:- Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Cadwraeth Dwr ynghyd a Datganiad Cymysgedd Tai.

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 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 Cymraeg.
- PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
- ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

TRA2 – safonau parcio.

TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PS5 - datblygiad cynaliadwy.

PS6 – lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd.

PCYFF1 – ffiniau datblygu.

PCYFF2 – meini prawf datblygu.

PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

PCYFF5 – rheoli carbon.

PCYFF6 – cadwraeth dwr.

TAI3 – tai mewn pentrefi gwasanaeth.

TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai Fforddiadwy.

NCT12: Dylunio.

NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.

NCT16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.

NCT18: Trafnidiaeth.

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C17/0438/18/LL - diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C09A/0396/18/AM ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatáu materion a gadwyd yn ôl wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2017.
- 3.2 Cais rhif C09A/0396/18/AM - datblygiad preswyl ar gyfer 27 o dai ynghyd a chreu mynedfa newydd wedi ei ganiatáu ym Mai, 2014 yn dilyn arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 parthed darparu elfen o dai fforddiadwy.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

1. Ger y tir hwn mae prif fynedfa hynod brysur i bentref Deiniolen ac mae'n beryglus. Mae wir angen lledaenu'r ffordd a chynnwys yn hyn o le priodol i drigolion y stryd barcio eu ceir.
2. Pwy a wyr efallai bydd angen ymestyn Ysgol gwaun Gynfi rhyw ddydd – a oes digon o dir wedi ei ddynodi i hyn? Mae amryw o drigolion y pentref wedi mynedgi'r pryderon uchod a hwyrach gallwch ymateb.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad i'r cais am estyniad amser.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

O'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd yn y ddogfen Pynciau Ymgynghori, *Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (2018).

Dŵr Cymru:

Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau a roddwyd yn flaenorol.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

Uned Strategol Tai:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

8 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

104 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.

Mae 50% ar rhestr Tai Teg angen tŷ 2 lofft a 50% angen tŷ 3 llofft.

Mae 51% ar Cofrestr Tai Cyffredin y Cyngor angen ty 2 lofft a 49%

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

angen ty 3 llofft.

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal.

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r cais i ymestyn amser ac mae'r asesiad Ecolegol o safon dda. Bydd angen amod cydymffurfio a gofynion mesurau lliniaru o fewn yr Asesiad fel yn flaenorol.

Uned Dwr ac Amgylchedd: Nodwn fod yr amodau a restrir yn y caniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol (C17 / 0438/18 / LL) yn nodi y dylid cyflwyno a chytuno cynllun draenio dŵr wyneb gyda'r Cyngor cyn dechrau ar y gwaith ar y safle. Mae draenio dŵr wyneb ar gyfer datblygiadau newydd bellach yn cael ei reoli gan Corff Cymeradwyo SDC (CCS) a chynghorir y datblygwr i ymgynghori â'r CCS i drafod gofynion y Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr (Atodlen 3) yn gynnar.

GWYBODAETH: Mae ein mapiau'n dangos bod cwrs dŵr yn llifo drwy'r safle datblygu mewn cylfat. Cynghorir y datblygwr i sefydlu union lwybr a chyflwr y cylfat cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle. Fe'u cynghorir hefyd i osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r cylfat oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr, gan gynnwys unrhyw addasiadau i'r cylfat.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Hefyd yn ôl rhan 2.39 o Ganllawiau Statudol ar Ddraenio Cynaliadwy Llywodraeth Cymru bydd cymeradwyaeth CCS (SAB) yn ofynnol os dyfarnwyd y caniatâd cynllunio gydag amod ynghylch mater a gedwir yn ôl (h.y. cyn Ionawr 2019) ac os na wneir cais am gymeradwyaeth i'r mater a gedwir yn ôl cyn 7 Ionawr 2020.

Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Mae strategaeth ddraenio a chynllun cysylltiedig wedi eu cyflwyno gyda cais cynllunio blaenorol, ond hyd nes y gwneir cais i'r SAB mae rhywfaint o ansicrwydd o hyd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn galluogi'r datblygiad i gydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

SuDS cenedlaethol.

CADW: Ni fydd gan y datblygiad unrhyw effaith negyddol ar henebion cyfagos.

Lleolir y datblygiad o fewn rhan o dirlun mynyddig Chwarel Dinorwig Safle Treftadaeth y Byd Chwareli Gogledd Cymru Enewbedig. Er na ddylai dynodiant y tir ar gyfer tai cael effaith ar yr enwebiad hwn, rhaid ystyried yn ofalus dyluniad y tai pan gyflwynir cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn lleihau unrhyw effaith bosibl ar yr enwebiad yma.

Swyddog Gwybodaeth, Adran Addysg: Ysgol Gynradd Gwaun Gynfi yn bresennol gyda capasiti o 11 disgybl ac Ysgol Uwchradd Brynrefail gyda capasiti o 12 disgybl.

Uned Iaith: Wedi derbyn sylwadau cychwynnol gan yr Uned parthed:-

- Cynnwys y Datganiad Iaith Gymraeg a Datganiad Cymysgedd Tai sy'n datgan yn gyffredinol, er yn cynnig dadansoddiad trylwyr o'r sefyllfa ieithyddol yn yr ardal gan gynnwys y wardiau cyfagos mae angen diweddarar'r Datganiad Cymysgedd Tai ar sail ffigyrau cyfredol parthed canolrif eiddo yn Neiniolen.
- Nid oes landlord cymdeithasol wedi ei sicrhau ac, felly, nid oes cadarnhad o ran sefyllfa y tai fforddiadwy.
- Rhaid ystyried niferoedd uchaf posib o blant a all deillio o'r datblygiad er mwyn rhoi darlun llawn o'r effaith posib ar yr ysgolion lleol a'r iaith.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddarpariaeth o dai o fewn ward Deiniolen.
- Nid oes gymaint o alw am dai lleol ac mae hyn yn mynd yn groes i bolisi iaith y Cyngor.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod rhif 2 o ganiatâd cynllunio C17/0438/18/LL i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd ychwanegol er mwyn galluogi cyflwyno cais materion a gadwyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn ôl. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn o dan gais amlinellol rhif C09A/0396/18/AM gyda'r cais dilynol rhif C17/0438/18LL wedi ei ganiatáu i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd ac mae'r caniatadau yma, a benderfynwyd yn unol â'r Cynlluniau Datblygu ar y pryd a pholisïau eraill perthnasol, yn parhau ar y safle ac yn sefydlu egwyddor y cais diweddaraf hwn. Mae'n bwysig ystyried, felly, os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa cynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol.

- 5.2 Yn sgil polisiau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r cais i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd rhannol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a rhannol ar sail y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL - Fersiwn Cyfansawdd gan gynnwys newidiadau materion a godwyd i fyny yn Ionawr, 2017). Erbyn hyn, y ddogfen polisi cynllunio lleol mabwysiedig yw'r CDLL.
- 5.3 Y polisiau perthnasol yma sy'n ymwneud a derbynioldeb egwyddor y cais diweddaraf hwn yw Polisi PCYFF1, PCYFF2, TAI3, TAI8, TAI15 a PS1 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF1 yn caniatáu cynigion du mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle yn parhau i fod oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen ac, felly, mae'n unol a'r polisi hwn. Mae Polisi PCYFF2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hecтар o ran datblygiadau preswyl oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is. Mae rhan gorllewinol y safle wedi cael ei glustnodi ar gyfer llecyn gwella bioamrywiaeth ac er mwyn lleihau rhediad dwr hwyneb ac, felly, nid yw'n ymarferol bosib cael dwysedd o 30 uned yr hecтар yn yr achos arbennig hwn. I'r perwyl hyn, parhei'r i gredu bod dwysedd is i'r safle hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2.
- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol i Deiniolen dros gyfnod y Cynllun yw 45 uned ac mae disgwyl i'r cyflenwad dangosol yma gael ei gyfarch trwy safle dynodiad tai T65 am 30 o unedau gyda'r 15 uned arall trwy safleoedd ar hap ac, felly, mae modd cefnogi'r bwriad o dan Polisi TAI3. Mae Polisi TAI15 yn adnabod trothwy ar gyfer tai fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau preswyl ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth ac y dylai 10% o'r datblygiad fod ar gyfer tai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bwriedir darparu 5 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr ag 18% o'r datblygiad o 27 tŷ a rhagwelir byddai'r rhain yn gymysg o dai cymdeithasol a chanolradd. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad yn parhau i gwrdd a throthwy tai fforddiadwy a nodwyd o fewn Polisi TAI15 ac mae'r cytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau byddai'r 5 tŷ yn dai fforddiadwy ac a arwyddwyd yn wreiddiol gan yr ymgeisydd yn parhau i fod yn ddilys.
- 5.5 Mae'r bwriad yn darparu cymysgedd ac amrywiaeth eang o dai ar sail 2 dy 4-llofft, 4 tŷ 2 llofft, 4 tŷ 4 llofft a 17 tŷ 3 llofft. Mae'r asiant yn cadarnhau bod y cymysgedd eang o dai yn cyfarch yr angen am y fath dai yn Deiniolen yn unol ag Aseiad Angen Tai Gwynedd ynghyd a'r aseiad ar gyfer pentref Deiniolen sy'n dangos yr angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft a thai marchnad agored 2, 3 a 4 llofft. Ystyrir, felly, bod y datblygiad yn parhau i gydymffurfio a pholisïau tai cyfredol a'r canllawiau cynllunio atodol sy'n ymwneud ac Ymrwymadau Cynllunio, Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai ac, felly'n, cydymffurfio a gofynion Polisi TAI8 o'r CDLL.

Dyluniad a mwynderau gweledol a phreswyl

- 5.6 Mae Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL yn ystyriaeth ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Nid yw'r cais diweddaraf hwn yn golygu unrhyw newid i'r cynlluniau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd. Ceir syniad o'r tai a fwriedir ar sail edrychiadau, deunyddiau a dyluniad a chredir na fyddent yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau y rhan yma o'r pentref gan ystyried fod ardaloedd preswyl sefydledig eisoes wedi eu lleoli i'r gogledd ac i'r de o'r safle ei hun.

- 5.7 Cyflwynwyd bras gynllun o'r safle bwriedig gyda'r cais amlinellol oedd yn dangos fod y rhan blaen o'r datblygiad yn cynnwys tai yn wynebu'r ffordd sirol gyfochrog a'u bod wedi eu gosod mewn modd sy'n adlewyrchu gosodiad y tai cyfochrog a enwir Rhesdai Fictoria a dyma yw ffurf adeiledig y rhan yma o'r pentref. Er fod y safle o fewn rhan o dirlun mynyddig Chwarel Dinorwig Safle Treftadaeth y Byd Chwareli Gogledd Cymru Enewbedig mae CADW wedi cadarnhau na ddylai dynodiant y tir ar gyfer tai cael effaith ar yr enwebiad hwn, Fodd bynnag, rhaid ystyried yn ofalus dyluniad y tai pan gyflwynir cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn lleihau unrhyw effaith bosibl ar yr enwebiad yma a gellir sicrhau hyn pan gyflwynir y cais materion a gadwyd yn ôl. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y cais hwn yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae Polisiâu TRA2 a TRA4 o'r CDLL yn ymwneud a diogelwch ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir. Nid yw'r cais cyfredol hwn yn cynnig unrhyw newidiadau i'r hyn a ganiatawyd yn y cais blaenorol o ran darparu mynedfa newydd i'r safle ynghyd a chreu llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ei hun a bod y rhwydwaith ffyrdd yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd yn y drafnidiaeth sy'n deillio o'r datblygiad. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i ymestyn y cyfnod amser. Gydag amodau priodol ystyrir y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail y polisiâu a ddyfynnwyd uchod.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Polisi AMG5 o'r CDLL sy'n berthnasol yma ac sy'n ymwneud a gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd ynghyd a gwarchod neu wella'r amgylchedd naturiol. Er mwyn diweddarau'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol cyflwynwyd asesiad ecolegol newydd sy'n cyfeirio at fesuriadau lliniaru a chyfadferiad gellir ei ddilyn er mwyn lleihau unrhyw ad-drawiad ar fioamrywiaeth safle'r cais. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth sy'n datgan nad oes gwrthwynebiad i ganiatáu'r cais hwn i ymestyn y cyfnod amser yn ddarostyngedig ar ddiweddarau'r amodau a gynhwyswyd yn y cais blaenorol ac i'r perwyl hyn, felly, credir fod y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisi perthnasol a nodir uchod.

Materion llifogydd a draenio

- 5.10 Mae Polisi ISA1 a PS6 o'r CDLL yn ymwneud a datblygiadau ar diroedd dan fygythiad llifogydd ac ychwanegu at ddŵr wyneb. Mae'r pryder yma eisoes wedi cael ei amlygu gan drigolion lleol yn y ddau gais blaenorol ac i'r perwyl hyn comisiynwyd asesiad draenio trylwyr o'r safle yn y cais amlinellol a dywed yr asesiad hwnnw na fydd y bwriad yn creu unrhyw risg llifogydd ychwanegol naill a'i i'r anheddau cyfagos nac ychwaith ar y safle. Nid oes yna unrhyw wrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru, Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor na Dŵr Cymru i ymestyn y cyfnod amser yn amodol bod amodau a gynhwyswyd yn y caniatâd amlinellol yn cael eu cynnwys pe tai'r cais diweddaraf hwn yn cael ei ganiatáu. Credir, felly, i'r cais diweddaraf hwn gydymffurfio gyda'r polisiâu a nodwyd uchod.

Materion ieithyddol

- 5.11 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn nodi'r achlysuron hynny pan fo angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda ceisiadau cynllunio ac un o'r achlysuron hyn yw pan fo datblygiad yn darparu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

mwy na'r ddarpariaeth dangosol ar gyfer anheddle. Yn yr achos yma, gan ystyried y nifer o unedau sydd wedi cael eu cwblhau hyd yma ynghyd a'r banc tir tai sydd gyda caniatâd yn Deiniolen, dylai Datganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno i gefnogi'r bwriad. I'r perwyl hyn, cyflwynwyd y fath ddatganiad sy'n cadarnhau, ar falans, byddai'r bwriad yn cael effaith positif ar y iaith Gymraeg a'i ddyfodol yn Neiniolen gan greu cyfleoedd i ddeiliaid barhau i fyw o fewn y gymuned leol ac, felly, yn cynnal y boblogaeth leol ble mae canran uchaf o'r boblogaeth ei hun yn parhau i siarad Cymraeg. Mae'n bosib byddai canran fechan o ddarpar deiliaid y tai yn siaradwyr di-Gymraeg ond gellir codi ymwybyddiaeth o'r iaith drwy ymgymryd â mesurau lliniaru fel cynnwys pecynnau gwybodaeth ar gyfer darpar ddeiliaid sy'n hybu'r iaith gyda hysbysebion gwerthu ar gyfer y datblygiad yn ddwy-ieithol ynghyd a nodi rhagwelir byddai rhan helaeth o'r plant a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn mynegi ysgolion lleol ble rhoddir pwyslais ar ddysgu drwy'r iaith Gymraeg.

- 5.12 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Iaith Gymraeg ar y datblygiad parthed yr angen i ddiweddarau ffigyrau cyfredol parthed canolrif eiddo yn Neiniolen. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r fath wybodaeth a hyderir bydd ymateb llawn wedi ei dderbyn gan yr Uned erbyn dyddiad y Pwyllgor fel y gellir ei gynnwys fel sylwadau hwyr.
- 5.13 Nodir hefyd bod yr Uned yn bryderus ar sail nad oes landlord cymdeithasol wedi ei sicrhau ar gyfer y tai fforddiadwy. Rhaid cofio mai tai fforddiadwy canolradd yw'r tai fforddiadwy hyn yn hytrach na thai fforddiadwy cymdeithasol ac bod mecanwaith eisoes yn ei le ers y caniatâd gwreiddiol a roddwyd nol yn 2014 i sicrhau byddent yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106 sydd yn parhau i fod yn ddilys gan ei fod yn bridiant tir/*land charge*. Mae'r Uned hefyd yn nodi bydd angen ystyried niferoedd uchaf posib o blant a all deillio o'r datblygiad er mwyn rhoi darlun llawn o'r effaith posib ar yr ysgolion lleol a'r iaith. O'r wybodaeth sydd eisoes wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd parthed cymysgedd tai ynghyd a dilyn y fformiwla o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol rhagwelir byddai 11 disgybl oedran ysgol gynradd ac 8.37 disgybl oedran ysgol uwchradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig a bod capasiti digonol o fewn yr ysgolion lleol ar gyfer y datblygiad ei hun. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, rhagwelir byddai rhan helaeth o'r plant a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn mynegi ysgolion lleol ble rhoddir pwyslais ar ddysgu drwy'r iaith Gymraeg.
- 5.14 Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion penodol polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac yn byddai ychwanegu at a gwarchod cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig ar dderbyn ymateb llawn gan yr Uned Iaith ac fod yr ymateb yn un ffafriol, gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

- 5.15 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Mae'r CCA a fabwysiadwyd i gefnogi'r Cynllun Datblygu blaenorol yn parhau i fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio hyd nes eu bod yn cael eu disodli gan rai newydd. Yn hyn o beth, mae'n berthnasol i ystyried cynnwys y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fewn y CCA yn awgrymu byddai 11 disgybl oedran ysgol gynradd ac 8.37 disgybl oedran ysgol uwchradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol dywed Swyddog Gwybodaeth yr Adran Addysg yn bresennol bod capasiti ar gyfer 11 disgybl yn Ysgol Gynradd Gwaun Gynfi a bod capasiti ar gyfer 13 disgybl yn Ysgol Uwchradd Brynrefail.

- 5.16 Gan ystyried yr asesiad uchod, ni fydd angen cyfraniad addysgol mewn perthynas â'r cais diweddaraf hwn ac o ganlyniad i hyn, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiad ni ystyrir fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C17/0438/18/LL er mwyn cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yn groes i'r polisiâu na'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Ar sail yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol fel y cynhwyswyd o fewn y caniatâdau blaenorol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau perthnasol sy'n ymwneud a:-

1. Cyfnod dechrau'r gwaith.
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.
3. Deunyddiau a gorffeniadau (gan gynnwys llechi naturiol i'r toeau).
4. Mynediad a pharcio.
5. Tirweddu a thirlunio.
6. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar y tai fforddiadwy.
7. Amodau Dwr Cymru sy'n ymwneud a diogelu'r carthffosydd.
8. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed draenio tir a dŵr hwyneb.
9. Diweddarau'r amodau parthed mesuriadau lliniaru'r asesiad ecolegol.
10. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad

Nodyn: Angen cyflwyno cais system ddraenio cynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.