Rhif: 1

Cais Rhif:	**C16/0367/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**06/04/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Deiniolen**
Bwriad:	**Cais llawn i godi 12 ty ynghyd a chreu mynedfa a lon stad**
Lleoliad:	**Tir ger Capel Maes y Dref, Clwt y Bont, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL553DG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106.

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 12 tŷ ar lecyn o dir sydd wedi ei leoli i'r de-orllewin o bentref Deiniolen ac oddi fewn i'r ffin datblygu ynghyd a chreu mynedfa newydd oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos. Bydd y bwriad hefyd yn golygu creu mynediad i gerddwyr ar hyd ffin ddwyreiniol y safle sy'n cysylltu gyda llwybr cyhoeddus rhif 102 Llanddeiniolen ynghyd a diogelu'r ffoes sy'n rhedeg cyfochrog a ffin ddeheuol y safle. Mae'r safle wedi ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer datblygiad preswyl (tai ar gyfer angen cyffredinol a'r farchnad agored) ac mae Briff Datblygu wedi ei ddarparu ar gyfer y safle i gyd fynd a'r dynodiad. Lleolir y safle hefyd o fewn ardal wedi ei chynnwys yn y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru.

1.2 Maint y safle yw 0.4 ha (gan olygu dwysedd o 34 tŷ i bob hectar yn y cyswllt hwn) ac i'r gogledd lleolir tir amaethyddol, i'r dwyrain ceir anheddau preswyl a llwybr cyhoeddus rhif 102 Llanddeiniolen, i'r de ceir y ffordd sirol dosbarth III gydag anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir annedd breswyl (sydd wedi disodli'r cyn-gapel oedd ar y safle - Capel Maes y Dref). Mae'r safle'n bresennol yn cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol (tir pori) gyda llethr tua'r de ble lleolir cwrs dwr/ ffoes agored.

1.3 Mae'r cais yn golygu codi 4 tŷ 3-llofft (tai fforddiadwy), 4 tŷ 2-lofft (farchnad agored) ynghyd a 4 tŷ 3-llofft (farchnad agored). Mae'r cymysg yma o dai wedi ei selio ar wybodaeth a gasglwyd gan Dîm Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau'r angen sylweddol am dai 2-3 llofft o fewn y gymuned leol ac mae cynnig y math yma o dai yn gyfystyr a darparu tai cychwynnol i deuluoedd lleol. Mae cynllun y stad ar ffurf *cul-de-sac* gydag ardal mwynder preifat yn perthyn i bob ty a mannau parcio oddi ar ffordd y stad. Mae dyluniad y tai yn wahanol er mwyn creu amrywiaeth gweledol ond bydd y deunyddiau allanol yn gyson drwy'r stad gyda llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn wedi ei baentio'r waliau ynghyd a ffenestri a drysau UPV-c gwyn.

1.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ynghyd a gwybodaeth yn ymwneud a llecynnau agored o werth adloniadol a chyfraniad addysgol (gan gynnwys asesiad hyfywdra ariannol ar gyfer y safle arbennig hwn).

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 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 Unedol Gwynedd (CDUG) 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 B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 leol.

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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY
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.

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 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 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 traffig.

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 gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

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.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

CCA: Briffiau Datblygu.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisïau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL)**

Polisi PS1 - Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – Darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi TRA2 - Safonau parcio.

Polisi TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.
Polisi PCYFF1 – Meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF2 – Dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF3 – Dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF4 – Rheoli carbon.

Polisi PCYFF5 – Cadwraeth dwr.

Polisi TAI16 – Tai mewn pentrefi gwasanaeth.

Polisi TAI1 – Cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI9 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi TAI 10 – Safleoedd eithrio.

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai fforddiadwy (2006).

NCT 12 Dylunio (2016).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif 3/18/304 - datblygiad diwydiannol (peirianneg ysgafn) wedi ei dynnu'n ôl yn Hydref, 1978.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu ar sail fod y cais yn ddiangen gan ystyried bod tai tebyg yn parhau i fod ar werth yn y pentref.
Uned Drafnidiaeth:	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig parthed dyluniad y brif fynedfa i'r safle a chadw'r ffoes sy'n rhedeg cyfochrog a ffin ddeheuol y safle yn agored nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn â'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
Uned Bioamrywiaeth:	Ni ddylai'r cwrs dwr gael ei gau mewn cwlfert a bydd angen cynnwys amod pe caniateir y cais i'r datblygwr gyflwyno datganiad dull yn egluro pa fesurau a gaiff eu cymryd i sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd yn cael ei olchi i'r cwrs dwr yn ystod y gwaith adeiladu.
Uned Strategol Tai:	Mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail bod angen am dai fforddiadwy (tai 2 a 3 ystafell wely) yn yr ardal ac mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a gan yr Uned hon yn cadarnhau'r elfen yma o'r cais cynllunio.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Daw CNC i'r casgliad ni fydd y bwriad yn ei ffurf gyfredol yn debygol o gael effaith andwyol ar ddŵr hwyneb nag ar y dirwedd hanesyddol yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun rheoli dŵr ar gyfer y safle.
Dŵr Cymru:	Amod ynglŷn â chyflwyno cynllun draenio ar gyfer y safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol:	Ymateb safonol parthed yr angen i ddiogelu'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau a deiseb gan gymdogion lleol yn gwrthwynebu ar sail:

- Nid yw'r bwriad yn parchu'r isadeiledd lleol, natur a phatrwm pwysigrwydd hanesyddol yr ardal ar sail graddfa'r tai.
- Bwriad allan o gymeriad gyda'r ardal.
- Nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig yma ac ar safleoedd eraill yn isel o gymharu â'r angen lleol amdanynt.
- Nifer o eiddo ar werth eisoes yn yr ardal sydd heb gael eu gwerthu ac nid oes angen, felly, am y fath gais. Y gwir angen yn Neiniolen yw ar gyfer tai i'r henoed a thai cymdeithasol.
- Buasai caniatáu'r bwriad yn golygu cynnydd sylweddol o drafnidiaeth yn defnyddio'r ffyrdd lleol sydd yn is-safonol oherwydd eu cyflwr a diffyg palmentydd.
- Mae nifer o dai yng Nghlwt y Bont a Deiniolen wedi profi llifogydd yn y gorffennol ac mae pryder am fwy o lifogydd yn parhau pe caniateir y cais hwn.
- Buasai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch sŵn a phrysurdeb.
- Byddai rhai o'r tai arfaethedig yn effeithio ar breifatrwydd annedd cyfagos ar sail gor-edrych ac yn groes i ofynion Deddf Hawliau Dynol.

Yn dilyn ail-hysbysebu'r cais o ganlyniad i dderbyn cynlluniau diwygiedig cyflwynwyd gwrthwynebiadau eraill ar sail:-

- Pryder yn parhau parthed risg llifogydd gyda'r ardal o amgylch y safle mewn perygl cyson o lifogi. Mae'r Cyngor eisoes yn ymwybodol o ddifrifoldeb y sefyllfa yma ac na all y cwlfert ymdopi gydag ychwaneg o ddŵr. Datrysiad i'r broblem yw gosod draen drwy'r safle dan sylw.
- Ni does cyfiawnhad ar gyfer caniatáu 12 tŷ newydd yn Neiniolen gan fod ceisiadau eraill eisoes wedi eu caniatáu ar gyfer tai ger Rhiw Goch a chyferbyn a Rhesdai Fictoria ynghyd ag 8 tŷ ger yr ysgol gynradd.
- Anodd credo buasai'r ysgol gynradd yn gallu ymdopi gyda nifer sylweddol yn niferoedd plant a fyddai'n mynychu'r ysgol.
- Mae cynnwys y llythyrau gwrthwynebu gwreiddiol hefyd yn berthnasol i'r cais diwygiedig hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLL ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.2 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLL ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.3 Er bod nifer o bolisiau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.4 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLL sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn".

5.5 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl wedi ei selio ym Mholisi C1, CH1 a CH6 o GDUG. Mae Polisi C1 yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae Polisi CH1 yn caniatáu cynigion i adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd ar gyfer defnydd tai yn ddarostyngedig bod y datblygiad yn un sy'n dangos safon o ran math, maint a fforddiadwyaeth y tai ac o ran ei ansawdd, dyluniad a ffurf yn unol â'r briff datblygu perthnasol.

5.6 Dywed Polisi CH6 gwrthodir cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ardal y Cynllun ac ar safleoedd a ddaw ar gael yn annisgwyl ym Mangor, Blaenau Ffestiniog, Caernarfon, Porthmadog neu Bwllheli a allai yn eu cyfanrwydd ymdopi gyda 5 neu fwy o unedau tai os na bod canran (fydd yn amrywio o safle i safle) o'r unedau a ddarperir fel rhan o'r cynllun yn rhai sy'n cwrdd ag angen am dai fforddiadwy. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bydd 4 o'r unedau yn rhai fforddiadwy a 8 o'r unedau yn rhai marchnad agored. I'r perwyl hyn, credir fod y ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy (33%) ynghyd a'r dwysedd o 30 uned yr hectar yn dderbyniol ar y safle arbennig hwn a bod, felly, defnydd addas yn cael ei wneud o'r safle ei hun sy'n cydymffurfio gyda gofynion perthnasol y Briff Datblygu. I'r perwyl hyn, bydd maint y 4 tŷ fforddiadwy yn gyfystyr a maint tai fforddiadwy o dan ofynion y CCA perthnasol a bydd gostyngiad o 25% yn eu pris

marchnad agored o oddeutu £141, 950 sydd yn dod a'r pris i lawr i oddeutu £106,652 sydd yn eu gwneud yn fforddiadwy i bobl leol.

5.7 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategaeth Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math o dai a gynigir fel rhan o'r cais hwn yn cyfarch anghenion ymgeiswyr sydd ar gofrestr tai cyffredin y Cyngor (17 ymgeisydd) ac ar gofrestr Tai Teg (15 ymgeisydd) credir bod y cais fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn unol gyda pholisïau CH1 a CH6 o GDUG a'r CCA yn ddarostyngedig i sicrhau fod 4 o'r unedau yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae'r bwriad o ddarparu elfen o dai fforddiadwy ynghyd a darparu cymysgedd o wahanol dai ar y safle hwn yn cyd-fynd ac amcanion Polisi TAI 16 a TAI 1 o'r CDLL sy'n datgan ei bod yn bwysig cael cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy angen lleol ynghyd a'r angen i ddarparu gymaint â phosibl o dai fforddiadwy ar draws yr ardal.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion de-gorllewniol Deiniolen gyda thai sefydledig sydd o amrywiol ffurf, dyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt wedi eu lleoli gerllaw. Mae'r safle a rhediad iddo tua'r de ac wedi ei leoli mewn man amlwg ar gyrion y pentref gyda golygfeydd amlwg ohono o'r man tramwy cyfagos. Ceir anheddau preswyl i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin gyda thir amaethyddol agored i'r gogledd.

5.9 Defnyddir deunyddiau allanol cyfredol i'r tai gan gynnwys toeau llechi naturiol, rendr llyfn wedi ei baentio i'r waliau ynghyd ag agoriadau o UPV-c lliw gwyn. Bydd edrychiadau'r tai yn cynnwys nodweddion pensaernïol gan gynnwys ffenestri to, pyrth a llechi llorweddol. Mae gosodiad y tai o fewn y safle wedi cael ei bennu gan dopograffi'r safle, lleoliad y ffoes, gosodiad tai cyfagos ynghyd a dyluniad ffordd y stad i safon fabwysiedig y Cyngor ac er hyn ni chredir bydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd dyn creu datblygiad anghydnaws yn y strydlun. Bydd crib toeau'r ddau dy sydd agosaf i'r ffordd ychydig yn is na chribiau y tai eraill ar y safle er mwyn lleihau eu graddfa a'u presenoldeb yn y rhan yma o'r strydlun.

5.10 Er bod y safle a'r ardal ehangach wedi ei gynnwys yn y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru credir, gan ystyried graddfa, dyluniad a dwysedd y datblygiad na fydd yn tanseilio'r dynodiant hyn. Ar sail yr uchod, felly, credir drwy gynnwys amodau priodol, bydd modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi B22, B23 a B25 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae'r anheddau agosaf i'r safle wedi eu lleoli 6m (o blaen tŷ llain 9 i dalcen Crud y Gwynt) a 30m (o dalcen dwyreiniol tŷ llain 8 i du blaen Bryn Clegyr i'r dwyrain o safle'r cais ac 11m (o gefn tŷ llain 2 i dalcen dwyreiniol Awelon) i'r gorllewin o'r safle. Lleolir tai hefyd i'r de o'r safle ar ochr arall y ffordd sirol gyda blaen tŷ llain 12 wedi ei leoli 18m i'r gogledd o dalcen rhif 1 Stad Hafod. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid Awelon, 1 Stad Hafod, Crud y Gwynt a Bryn Clegyr (ynghyd a deiliaid tai eraill sydd ymhellach i ffwrdd o'r safle) ar sail mwynderau preswyl (creu strwythur gormesol gan golli golau, colli preifatrwydd a gor-edrych) credir, yn yr achos hwn bod y bwriad, sydd wedi ei ddiwygio i gymryd ystyriaeth y gwrthwynebiadau yma, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail mwynderau preswyl. Mae gor-edrych cymunedol eisoes yn bodoli rhwng y tai yn nalgylch y cais cynllunio ac er

bydd rhywfaint o or-edrych ychwanegol yn anochel ni chredir bydd hyn o raddfa sylweddol mwy na'r hyn sy'n bodoli'n bresennol.

5.12 Mae tai lleiniau rhif 9 a 10 wedi eu gosod mwy mewn i'r safle er mwyn lleihau gor-edrych i mewn i ardd blaen Crud y Gwynt ac er mwyn lleihau unrhyw effaith gormesol (a cholli golau) ar ddeiliaid y tŷ hwn. Credir bod gwagle digonol (sydd hefyd yn cynnwys llystyfiant ac sydd wedi ei leoli ar dir uwch) rhwng blaen Bryn Clegyr a thalcenni lleiniau rhif 8 a 9 fel na fyddent yn creu gor-edrych uniongyrchol sylweddol i mewn i eiddo Bryn Clegyr ei hun. Bydd rhywfaint o or-edrych hefyd o gefnau lleiniau tai rhif 1-4 i dalcen a chwrtil blaen Awelon (sydd i'r gorllewin o safle'r cais) o'r ffenestri ar y llawr gwaelod ond bydd hyn ar lefel llygaid yn unig. Credir na fydd gor-edrych o'r ffenestri ar y llawr cyntaf i lawr tuag at gwrtil Awelon gan mai ffenestri o wydrau afloyw fydd y rhain ar gyfer yr ystafelloedd ymolchi. Bydd blaenau tai lleiniau rhif 9-12 sy'n hwynebu'r ffordd sirol a thalcen gogleddol 1 Stad Hafod (ac i ryw raddau talcen gogleddol Plas Eryri) ond credir na fydd unrhyw or-edrych yn or-edrych sylweddol gan ystyried y gwagle sydd rhwng y tai eu hunain a'r ffaith bod ffordd weddol brysur rhyngddynt. Cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu er mai am gyfnod dros dro yn unig fydd hyn. Ni chredir, felly, bydd y bwriad yn groes i ofynion Polisi B23 o GDUG.

5.13 Mae deiliaid Crud y Nant yn datgan buasai caniatáu'r cais yn groes i'r Ddeddf Hawliau Dynol, Protocol 1, Erthyglau 1 ac 8 sy'n ymwneud a diogelu a gwarchod hawl yr unigolyn i breifatrwydd ac i fwynhau ei eiddo mewn heddwch. Gan ystyried polisïau cynllunio lleol ynghyd a chyngor cynllunio cenedlaethol perthnasol yng nghyd-destun preifatrwydd a mwynderau credir i'r datblygiad fod yn dderbyniol ar sail y mwynderau hyn ac nad yw hyn yn groes i ofynion Deddf Hawliau Dynol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Bwriedir creu mynediad newydd i'r datblygiad oddi ar y ffordd sirol dosbarth III cyfagos ynghyd a chreu agoriad i gerddwyr yn unig yn ffin ddwyreiniol y safle a chyferbyn a'r eiddo Bryn Clegyr. Yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth diwygiwyd y cynlluniau gwreiddiol ar gyfer y fynedfa a'r ffoes ac mae'r bwriad erbyn hyn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH31, CH33 a CH36 o GDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.15 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth sy'n datgan er mwyn digolledu'r borfa bresennol bydd rhaid i'r datblygwr adael byffer 2m ar hyd y cwrs dwr/ffoes sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle. Ni ddylai'r cwrs dwr gael ei gau mewn cylfat. Rhaid i'r datblygwr gyflwyno datganiad dull yn egluro pa fesuriadau a gaiff eu cymryd i sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd yn cael ei olchi i'r cwrs dwr yn ystod y gwaith adeiladu a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi B20 o GDUG.

Materion llifogydd

5.16 Er bod hanes llifogydd yn y gorffennol yn nalgylch y safle a bod gan Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon gyda'r datblygiad mae'n bosib caniatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sy'n ymwneud a chyflwyno cynllun rheoli dŵr er

mwyn osgoi risg pellach o lifogydd o fewn ac oddi allan safle'r cais. Rhaid ystyried y ffaith hefyd bod y llifogydd hyn yn ganlyniad i ddiffyg y gyfundrefn gyhoeddus a draenio tir i ymdopi gyda dŵr hwyneb ychwanegol sy'n deillio o'r tir uchel i'r gogledd o Ddeiniolen ac ni chredir buasai datblygu'r safle arbennig hwn ar gyfer defnydd preswyl yn gwaethygu'r sefyllfa hon gan ystyried ei leoliad islaw'r prif bentref. Gan ystyried yr uchod felly, ac yn ddarostyngedig ar gynnwys y fath amod, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH18 o GDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.17 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion na 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 bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas a'i bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau cydymffurfio a gofynion polisïau ieithyddol a chenedlaethol.

5.18 I'r perwyl uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-

- Bydd y tai fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion ac yn debygol o ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai.
- Bydd y datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol.
- O ystyried maint a lleoliad y tai a gynigir ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned ac fe all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg.
- Mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd ifanc yn yr ardal.
- Gallai'r datblygiad cael effaith bositif ar yr ysgol gynradd leol drwy gynyddu'r nifer o ddisgyblion sydd yn ei fynychu ond rhaid ystyried os byddai'r datblygiad yn rhoi gormod o bwysau ar Ysgol Gwaun Gynfi. Fodd bynnag, nodi'r byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn yr ysgol yn parhau i fod yn is na'r capasiti.
- Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

5.19 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi A2 o GDUG yn ogystal â'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion addysgol a llecynnau agored o werth adloniadol

5.20 Mae Polisi CH37 ynghyd a'r ddogfen CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol yn datgan pan ganiateir datblygiadau preswyl newydd fydd yn golygu na ellir diwallu anghenion addysgol plant fydd yn byw yn y tai newydd yn yr ysgol bresennol… defnyddir amodau cynllunio neu ymrwymiad cynllunio i sicrhau bod datblygwr yn darparu'r cyfleuster angenrheidiol er mwyn diwallu'r anghenion hynny neu'n cyfrannu ato. Yn ôl y fformiwla a gynhwysir yn y CCA uchod rhagwelir bydd 5 disgybl ychwanegol yn deillio o'r datblygiad hwn. Mae lle gwag digonol ar gael yn yr ysgol gynradd leol i ddiwallu'r disgyblion ychwanegol hyn.

5.21 Fodd bynnag, rhaid ystyried y wybodaeth hon ar y cyd gyda'r sefyllfa o ran y ddau ddatblygiad arall sydd â chaniatâd cynllunio byw yn Neiniolen - tir ger Teras Fictoria (27 tŷ) a Rhiwgoch (17 tŷ). Gyda'i gilydd byddai hyn yn golygu bydd nifer o ddisgyblion a fyddai'n mynychu Ysgol Gwaun Gynfi dros ei gapasiti ac, felly, yn

unol â gofynion Polisi CH37 a'r CCA perthnasol, disgwylir i'r ymgeisydd gyfrannu £61,285.00 tuag at yr ysgol gynradd.

5.22 Yn unol â gofynion Polisi CH43 o GDUG ynghyd a CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol disgwylir i ddatblygiadau tai newydd sy'n cynnwys mwy na 10 tŷ ac sydd mewn ardaloedd lle na fyddai'r llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad. Mewn amgylchiadau eithriadol lle na ellir darparu mannau chwarae ar y safle rhaid i'r datblygwr gynnig darpariaeth addas oddi ar y safle sy'n hygyrch neu gyfrannu'n ariannol tuag at gyfleusterau newydd neu well mewn man arall.

5.23 Mewn ymateb i'r gofynion hyn mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad hyfywdra sydd yn datgan na fuasai'r datblygiad yn hyfyw pe tai angen y cyfraniadau hyn. Mae'r wybodaeth yma wedi cael ei asesu gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a daw'r Uned i'r canlyniadau canlynol:-

- **Llecyn agored -** bydd angen darpariaeth o 672m2 o lecyn agored mewn perthynas â'r bwriad hwn ar gyfer oedolion ac ieuenctid yn ardal dalgylch dibyniaeth Caernarfon yn unol â gofynion y CCA: Datblygiadau Tai a llecynnau Agored o Werth Adloniadol.
- Nodir gan yr ymgeisydd fod darpariaeth o lecynnau agored ffurfiol i ddefnydd plant yn cael eu cynnig yn natblygiadau Rhiw Goch a'r safle ger Rhesdai Fictoria ynghyd a nifer o lecynnau agored o fewn y pentref sydd o fewn pellter cerdded diogel o safle'r cais (mae'r cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio er mwyn creu agoriad i gerddwyr yng nghefn y safle i lwybr cyhoeddus sydd wedyn yn cysylltu gyda'r rhwydwaith llwybrau troed lleol.
- Rhaid ystyried a oes cysylltiadau diogel ar gyfer cerddwyr rhwng y ddau safle uchod a safle'r cais cyfredol hwn ynghyd a'r pellter o safle'r cais i lecynnau agored presennol sydd o fewn y pentref.
- **Addysg -** fel y cyfeiriwyd ato uchod rhagwelir bydd 5 disgybl ysgol gynradd yn deillio 'r datblygiad hwn a thra bod digon o le yn yr ysgol gynradd i ddygymod a'r disgyblion hyn, wrth ystyried y datblygiadau sydd wedi derbyn caniatâd ger Rhesdai Fictoria a Rhiw Goch, byddai'r nifer o ddisgyblion sydd yn mynychu'r ysgol yn uwch na'i gapasiti. Dylid nodi yma, fodd bynnag, nid yw'r un o'r ddau ddatblygiad yma wedi dechrau gan mai caniatadau amlinellol sydd arnynt yn unig.
- **Hyfywdra –** wrth ystyried yr asesiad hyfywdra a gyflwynwyd gyda'r cais nodir y pwyntiau canlynol:-
- Mae maint yr unedau a nodir yn yr asesiad yn cyd-fynd a'r wybodaeth yn y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio.
- Cyflwynwyd asesiad gan yr ymgeisydd ar sail gwerth marchnad yr unedau fel y nodwyd gan yr Uned Strategol Tai a hefyd ar sail gwybodaeth sy'n deillio o'r Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy (2016).
- Cyflwynwyd yn ogystal asesiadau wedi eu gwneud yn seiliedig ar wahanol gostau adeiladu diweddaraf yn unol â gwybodaeth a ddarparwyd gan Uned Eiddo'r Cyngor.

5.24 Ar sail asesiad o'r wybodaeth yma gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd mae'n glir na fyddai'r datblygiad yn hyfyw pe bod angen cyfraniad i ddarparu llecyn agored o fewn y safle ynghyd a chyfraniad addysgol ar gyfer yr ysgol leol. Mae paragraff 18 o'r CCA: Ymrwymiadau Cynllunio yn datgan fod y Cyngor yn awyddus i beidio peryglu hyfywdra cynlluniau datblygu trwy anelu am ormod o gyfraniadau gan ddatblygwyr ac mae Llywodraeth Cymru o'r farn, cyn belled a bod yr isadeiledd sydd

ei angen ar gyfer gwireddu'r datblygiad wedi cael ei warchod, darparu tai fforddiadwy ddylid cael blaenoriaeth. Mae'r egwyddor yma o fod yn hyblyg ac yn deg gyda'r ymgeisydd/datblygwr wrth ddefnyddio ymrwymiadau cynllunio hefyd yn cael ei leisio ym Mholisi Cynllunio Cymru (2016), Pennod 3 Rheoli datblygu.

5.25 Ar sail yr uchod, felly, ystyrir ei fod yn rhesymol darparu 4 tŷ fforddiadwy ar draul cyfraniadau llecynnau agored ac addysgol yn yr achos arbennig hwn er mwyn sicrhau hyfywdra'r datblygiad. O fewn y cyd-destun hwn ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi CH27 a Ch43 o GDUG.

Materion cytundeb 106

5.26 Fel y cyfeiriwyd ato uchod bydd 4 o'r 12 tŷ arfaethedig yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol a chan ystyried hyn bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd/datblygwr arwyddo cytundeb o dan Adran 106 er mwyn rhwymo'r 4 tŷ ar gyfer angen lleol cyffredinol yn y lle cyntaf ac am byth.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau fod 4 ty allan o gyfanswm o 12 ty yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth ac i amodau perthnasol yn ymwneud a:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Llechi naturiol.
4. Deunyddiau allanol.
5. Angen cyflwyno cynllun draenio/rheoli dŵr ar y safle i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
6. Angen cyflwyno datganiad dull yn egluro pa fesuriadau a gaiff eu cymryd i sicrhau nad oes unrhyw ddeunydd yn cael ei molchi i'r cwrs dwr/ffoes yn ystod y gwaith adeiladu.
7. Amodau priffyrdd perthnasol.
8. Amod tynnu hawliau a ganiateir i ffwrdd o'r 4 ty fforddiadwy.
9. Sicrhau bod y fynedfa newydd i'r llwybr cyhoeddus ar gael cyn i'r tai cael eu meddiannu.
10. Amod i ddiogelu'r cwrs dwr.
11. Amod cyflwyno a chytuno manylion ffiniau'r safle.