Rhif: 8

Cais Rhif:	**C17/0438/18/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Deiniolen**
Bwriad:	**Diwygio amod 2 o ganiatad cynllunio rhif C09A/0396/18/AM ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatau materion a gadwyd yn ol**
Lleoliad:	**Tir ger Teras Victoria, Deiniolen, Caernarfon, Gwynedd, LL553LT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. **Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid amod 2 o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif C09A/0396/18/AM 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) ynghyd a chreu mynedfa newydd. Roedd y cais gwreiddiol yn destun cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn darparu elfen o dai fforddiadwy. Nodir yma na fydd angen diweddaru'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 wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac wedi ei ddynodi'n benodol fel safle i'w ddatblygu ar gyfer tai ac mae Briff Datblygu wedi ei baratoi ar ei gyfer.

1.3 Fel rhan o'r cais diweddaraf hwn cyflwynwyd gwybodaeth sy'n diweddaru'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol yn ymwneud a Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol ynghyd ag Asesiad Ecolegol. Mae'r gweddill y cais yn unol â'r dogfennau hynny a gyflwynwyd o dan gais amlinellol rhif C09A/0396/18/AM.

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 2009 (CDUG):**

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 lleol.

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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

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 C7 - ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY
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 ISRANBARTHOL 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 CH28 - EFFAITH DATBLYGIAD AR DEITHIAU
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fawr fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau a wneir mewn cerbydau preifat lle na chyflwynwyd mesurau i leihau'r effaith amgylcheddol. Bydd datblygiadau sy'n cael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy ac amgylcheddol dderbyniol o deithio yn cael eu ffafrio.

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 CH32 - GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd, (Ebrill, 2003).

Canllawiau Cynllunio Atodol yn ymwneud a thai fforddiadwy; cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy; ymrwymiadau cynllunio a datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol.

Canllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu, (Tachwedd, 2009) ar gyfer y safle arbennig hwn.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn - CDLL. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017).**

Polisi Thema 1 – cynnal a chreu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog.
Polisi Thema 2 – byw'n gynaliadwy.
Polisi Thema 4 – i roi cyfle i bawb gael mynediad i gartref sy'n briodol i'w hanghenion.
Polisi Strategol PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.
Polisi Strategol ISA1 – darpariaeth isadeiledd.
Polisi ISA5 – darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.
Polisi Strategol PS4 – trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.
Polisi TRA2 – safonau parcio.
Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.
Polisi Strategol PS5 - datblygu cynaliadwy.
Polisi Newydd – ffiniau datblygu.
Polisi PCYFF1 – meini prawf datblygu.
Polisi PCYFF2 – dylunio a siapio lle.
Polisi PCYFF3 – dylunio a thirweddu.
Polisi Strategol PS13 – darpariaeth tai.
Polisi Strategol PS15 – strategaeth aneddleoedd.
Polisi TAI16 – tai mewn pentrefi gwasanaeth.
Polisi Manwl Tai1 – cymysgedd briodol o dai.
Polisi TAI9 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.
Polisi PS16 - gwarchod neu wella'r amgylchedd naturiol.

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (Tachwedd 2016).
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl Llifogydd.
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 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:	Gwrthwynebu'r cais yn unol â'r seiliau a roddwyd ar y cais amlinellol:- • Rhaid ystyried effaith y datblygiad ar bentref Deiniolen ac nid ar y gymuned gyfan a buasai adeiladu 27 yn llwyr allan o gydbwysedd y pentref. • A yw'r gwasanaethau cyhoeddus yn ddigonol i dderbyn tua 150 o bobl ychwanegol ? • Nid oes gofyn am dai yma gan fod llawer o dai ar werth ers amser yn y pentref ac mae 8 tŷ newydd yn cael eu codi ger yr ysgol gynradd. • Buasai goleuadau'r cerbydau yn dod allan o'r safle yn amharu ar fwynderau preswylwyr Rhesdai Fictoria. • Ble fydd deiliaid y stad arfaethedig yn gadael eu ceir yn ystod tywydd garw ? • Beth fydd oblygiadau'r datblygiad ar yr ysgol a Phentre Helen ? • A yw is-adeiladwaith (e.e carthffosiaeth) yn debygol o allu ymdopi a chymaint o adeiladau ychwanegol ? • Ni ddylid gosod na gwerthu'r un tŷ i gymdeithasau tai. • Mae 15 llwybr o'r tai i'r palmant y ffordd fawr yn hollol afresymol ac yn achosi perygl i'r deiliaid ac yn annog pobl i barcio ar ochr y ffordd. • Y defnydd mwyaf buddiol i'r safle hwn yw fel cae chwarae a llecyn parcio. • Os oes rhaid datblygu yma credir fod 8-10 tŷ yn ddigonol.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan na tybir byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC):	O'r wybodaeth a ddarparwyd nid yw CNC o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar y Rhestr Wirio *Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio.*
Dŵr Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud ar gyfer ymestyn yr amser ond bod angen cynnwys amodau blaenorol Dwr Cymru pe caniateir y cais diweddaraf hwn.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad i ymestyn yr amser ond angen cynnwys amodau yn ymwneud a materion ecolegol er mwyn diweddaru'r amodau ar y cais blaenorol.
Uned Strategol Tai:	Ymddengys bod y cais yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal gan fod 27 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg sy'n dymuno byw yn yr ardal.

Uned Draenio Tir — Dim gwrthwynebiad ond angen cynnwys amodau er mwyn gwarchod cyrsiau dwr yn croesi'r safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: — Rhoddwyd rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd trigolion c cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrth diweddaraf hwn i ymestyn yr amser ar sail:

- Er yn cydnabod mai cais am estyniad amser yw hwn mae gwrthwynebiadau a gyflwynwyd i'r cais amlinellol gwreiddiol sy'n ymwneud a cholli preifatrwydd, llygredd golau, amgylchedd, mwynderau trigolion lleol, angen lleol am dai, cymeriad y pentref, maint y datblygiad, hyd y gwaith datblygu, llifogydd a diogelwch ffyrdd yn berthnasol i'r cais hwn hefyd.

- Os nad yw'r perchennog mewn sefyllfa i gyflawni gofynion amod rhif 2 o'r caniatâd amlinellol, yna, dylid tynnu'r caniatâd amlinellol yn ei ôl tan fo'r perchennog yn barod i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ac yn barod i ddatblygu'r safle.

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 bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 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 ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn o dan gais amlinellol rhif C09A/0396/18/AM ac nid oes newid wedi bod yn nhermau natur a manylion y bwriad nac ychwaith yng nghyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol ac er bod y Cynllun Datblygu Lleol yn debygol o gael ei fabwysiadu yn fuan bydd y safle yn parhau i fod o fewn ffin datblygu Deiniolen yn ogystal â'i ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y cynllun ei hun o dan gyfeirnod safle T65 ar gyfer amcangyfrif o 30 o dai.

5.6 Mae polisïau C1, CH1 a CH6 o GDUG ynghyd a Pholisi TAI16 a TAI9 o'r CDLL yn berthnasol yma. Mae Polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd a phrif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae'r safle yn parhau i fod oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen ac, felly, mae'n unol a'r polisi hwn. Mae Polisi CH1 a TAI16 yn datgan caniateir adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig i feini prawf sy'n ymwneud a nodweddion penodol y datblygiad dan sylw. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio a'r polisïau hyn gan fod y safle yn parhau i'w gael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae Polisi CH6 a TAI19 yn datgan caniateir cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai sy'n darparu elfen o dai fforddiadwy. Mae'r datblygiad, felly, yn unol â'r polisïau gan nad yw'r sefyllfa wedi newid ers cyfnod caniatáu'r cais amlinellol.

5.7 Mae'n bwysig nodi nad yr egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai sydd o dan ystyriaeth yma ond, yn hytrach, mai'r egwyddor o ymestyn yr amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl sy'n berthnasol fel ystyriaeth faterol cynllunio. Wrth ystyried hyn rhaid hefyd ystyried os yw amgylchiadau cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais yn wreiddiol ac i'r perwyl hyn cadarnheir nad yw'r sefyllfa gynllunio sy'n ymwneud yn benodol a'r datblygiad dan sylw wedi newid.

Dyluniad a mwynderau gweledol a phreswyl

5.8 Mae Polisïau B22, B23, B25 o GDUG ynghyd a Pholisïau PCYFF1 a PCYFF2 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 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.

5.9 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. O ganlyniad i dderbyn y cais diweddaraf hwn mae nifer o drigolion lleol yn parhau i wrthwynebu ar y sail y buasai gosodiad fel hyn yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl drwy or-edrych a cholli preifatrwydd er gwaethaf bod y cynlluniau gwreiddiol wedi eu diwygio fel bod y rhes flaen o dai wedi eu gosod fwy yn ôl i mewn i'r safle ac felly'n creu mwy o fwlch ac yn lleihau unrhyw botensial o or-edrych. Er bydd y bwriad yn golygu mwy o drafnidiaeth ar hyd y rhan yma o'r ffordd sirol (sydd yn naturiol yn creu mwy o sŵn ac aflonyddwch) ni chredir y byddai'r ad-drawiad yn sylweddol fwy na'r hyn sy'n bodoli eisoes.

5.10 Felly, ystyrir fod y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol a nodwyd uchod.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae Polisïau CH33 a CH36 o GDUG ynghyd a Pholisi 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. Mae pryderon diweddaraf y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond nid oes unrhyw dystiolaeth i ddangos newid materol mewn amgylchiadau ers y caniatâd blaenorol. Gydag amodau ystyrir y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail y polisïau a ddyfynnwyd uchod.

Materion bioamrywiaeth

5.12 Polisi B20 o GDUG ynghyd a Pholisi PS16 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 diweddaru'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol 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 nid oes gwrthwynebiad i ganiatáu'r cais hwn i ymestyn y cyfnod amser yn ddarostyngedig ar ddiweddaru'r amodau a gynhwyswyd yn y cais blaenorol ac i'r perwyl hyn, felly, credir fod y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol a cyn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol a nodir uchod.

Materion llifogydd ac isadeiledd

5.13 Mae Polisi B29 a B32 o GDUG ynghyd a Pholisi ISA1 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 cais amlinellol ac yn y cais cyfredol hwn. 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, yr Uned Draenio Tir 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 amodau a nodwyd uchod.

Datganiad ieithyddol a chymunedol

5.14 Diweddarwyd y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol blaenorol ar gyfer y cais cyfredol hwn. Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn rhagwelir na fydd ymateb yr Uned yn dra wahanol i'r ymateb a gyflwynwyd ar y cais blaenorol pan mynegwyd y barn nad oedd y datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol i'r iaith Gymraeg. Bydd ymateb yr Uned yn cael ei gynnwys yn y ffurflen sylwadau ychwanegol ar gyfer y cyfarfod hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad

diweddaraf hwn gydymffurfio a gofynion Polisi A2 o GDUG ynghyd a Pholisi PS1 o’r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Mae’r gwrthwynebiadau i’r cais cyfredol hwn ar gyfer ymestyn yr amser er mwyn cyflwyno materion a gadwyd yn ôl wedi derbyn ystyriaeth lawn ac ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau ni ystyrir fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C09A/0396/18/AM er mwyn cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yn groes i’r polisïau na’r canllawiau lleol a chenedlaethol eraill sy’n datgan i’r gwrthwyneb gan gynnwys polisïau CDUG a’r CDLL. Ar sail, yr uchod credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol ac fel y cynhwyswyd o fewn y caniatâd amlinellol blaenorol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 2/5 mlynedd i ddechrau’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. Diweddaru’r amodau parthed mesuriadau lliniaru'r asesiad ecolegol.