

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C18/0993/26/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 26/10/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Waunfawr

Ward: Waunfawr

Bwriad: Diwygio amod rhif 1 o ganiatad cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol / Vary condition 1 on planning permission C09A/0412/26/LL so as to extend the time granted to commence work for another 5 years

Lleoliad: Tir ger / Land by Hen Gapel, Ffordd Waunfawr, Caethro, Caernarfon, Gwynedd, LL552ST

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor diwedd Ebrill er mwyn caniatáu'r Swyddogion i ystyried sylwadau hwyr yr Uned Iaith Gymraeg. Er mwyn atgoffa'r Aelodau, cais yw hwn i ddiwygio amod rhif 1 o ganiatad cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith ar y datblygiad am 5 mlynedd ychwanegol. Mae'r datblygiad yn ymwneud â chodi 12 annedd breswyl a chreu mynedfa newydd a gwaith draenio ar lecyn o dir sy'n mesur oddeutu 0.5 hectar ac sy'n rhan o safle sy'n mesur 0.75 hectar. Byddai'r fynedfa newydd a'r ffordd stad ynn arwain oddi ar yr A.4085 gyda phafin newydd yn cael ei greu am bellter oddeutu 46m ar hyd ffin ddeheuol y safle. Byddai pont bresennol, 'Pont yr Efail Fach', yn aros fel y mae gyda phafin newydd yn cael ei greu y tu cefn iddo.
- 1.2 I'r gogledd o'r safle ceir rhes o anheddau a adnabyddir fel Caeathro Bach gyda'r eiddo sydd gyferbyn a'r safle wedi ei ymestyn yn y cefn a ffenestr yn wynebu'r safle datblygu. I'r dwyrain ceir tir amaethyddol a choed aeddfed ynghyd a rhesdai o anheddau traddodiadol deulawr a enwir Hen Gapel. Mae'r ffin ddeheuol wedi ei ddiffinio gan yr A. 4085 ac i'r gorllewin ceir anheddau gyda'u gerddi cefn yn ymylu ar ffin orllewinol y safle ynghyd â rhodfa breifat sy'n gwasanaethu anheddau Caeathro Bach a llecyn chwarae i blant. Er nad yw'r safle bellach wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl mae'n parhau i fod o fewn i'r ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cydd Gwynedd a Môn (CDLL).
- 1.3 Mae'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer porfa gyda rhediad oddeutu 2.70m yn y tir o'r gogledd tuag at y de. Mae'r bwriad yn cynnwys 5 math o dai sy'n amrywio o dai par 2 llofft i dai sengl 4 llofft ac o'r 12 annedd byddai 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy.
- 1.4 Yn allanol, byddai'r anheddau o wneuthuriad to llechi naturiol, wyneb carreg naturiol, rendr wedi ei baentio a ffenestri/drysau Upvc. Byddai'r anheddau wedi eu gosod ar y safle a'u dylunio mewn modd sy'n uchafu effeithiolrwydd ynni, cymryd i ystyriaeth materion seilwaith, lleihau effaith ar fwynderau gweledol a mwynderau'r preswylwyr cyfagos. Bydd rhaid ymgymryd â gwaith peirianyddol er mwyn creu llwyfannau i'r anheddau eu hunain ac er mwyn adeiladu ffordd y stad yn ogystal â'r fynedfa newydd.
- 1.5 Er mwyn diweddarau'r cais gwreiddiol cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cadwraeth Dwr, Datganiad Iaith Gymraeg ynghyd â Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecologol.

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 argymhellid 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

Polisi PS1 –yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi TAI4 – tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cymysgedd Tai.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

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

NCT12 Dylunio (2016).

NCT18 Trafnidiaeth (2007).

NCT20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C09A/0412/26/LL – adeiladu 12 ty gan gynnwys 4 ty fforddiadwy, mynedfa newydd a gwaith draenio wedi ei ganiatau yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn Chwefror, 2014.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r cais ymestyn amser.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Ni fydd y bwriad yn effeithio ar fater a restrwyd yn y ddogfen Pynciau Ymgynghori, <i>Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori</i> (Medi, 2018).
Dŵr Cymru:	Sylwadau cyngorol parthed asedau Dwr Cymru.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Cynnwys amodau yn ymwneud â chyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu ynghyd a Chynllun Rheolaeth Ecologol gan gynnwys cynllun goleuo.
Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol:	Dim sylwadau ar y ddogfen Datganiad Cadwraeth Dwr a gyflwynwyd gyda'r cais ond byddai angen caniatâd y Cyngor i ymgymryd ag unrhyw waith i'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle.
Uned Strategol Tai:	Mae 31 o ymgeiswyr ar gofrestr y Cyngor a Tai Teg sydd yn dymuno byw yn yr ardal gyda rhan helaeth yn dymuno cael tŷ 2 a 3 ystafell wely. Byddai disgwyl disgownt o 30% ar gyfer yr elfen tai fforddiadwy. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd mae'r bwriad yn rhannol cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
Uned Iaith Cymraeg:	<ul style="list-style-type: none"> • Cytuno'n gyffredinol gyda casgliad yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd fod y risg y byddai'r datblygiad ynddoi hun yn cael effaith o sylwedd ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a'r sefyllfa ystadegol gyfredol. • Cytuno gyda'r awgrymiadau a roddir ar gyfer cael yr effaith fwyaf positif bosib ar y Gymraeg e.e gosod arwyddion Cymraeg ac yn y blaen. • Mae cyfrifiad 2001 a 2011 yn awgrymu bod yr ardal yn un atyniadol i siaradwyr Cymraeg ac nid yw'r Gwasanaeth yn rhagweld bydd y duedd honno yn newid.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Er nad yw'r datblygiad yn ei hun yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol i'r boblogaeth leol mae'n bwysig sicrhau bod y tai o fewn lefel fforddiadwy i boblogaeth Gwynedd gan leihau'r posibilrwydd o effaith ieithyddol – i'r perwyl hyn, ac yn unol a'r polisiau tai perthnasol a gynhwysir yn yr asesiad hwn, bydd 4 ty allan o'r 12 ty arfaethedig yn dai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod ag angen lleol.
- Cytuno na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar nifer siaradwyr Cymraeg yr ardal a chyfleoedd pobl i ddefnyddio'r Gymraeg.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

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

- Cysgodi.
- Problemau carthffosiaeth.
- Llifogydd yn dilyn glaw trwm.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae safle'r cais yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caeathro fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac er nad yw'r safle bellach ar gyfer tai (fel o dan yr hen Gynllun Unedol) credir ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL sy'n canolbwyntio lleoli datblygiadau newydd a chynigion oddi fewn i'r ffiniau datblygu. Polisiau TAI4 a TAI15 fyddai'r polisiau perthnasol o safbwynt datblygu tai o fewn ffiniau pentref lleol fel Caeathro ac mae'r rhain yn sicrhau tai marchnad agored gyda chanran o dai fforddiadwy gyn belled fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys gyda chymeriad yr anheddle. Er bod dwysedd y bwriad yn is na'r ffigwr o 30 uned yr hectar gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer y datblygiad hwn (daw y caniatâd blaenorol i ben ym Mehefin, 2019) byddai'n anodd mynnu ar ddwysedd uwch yn yr achos yma. Y lefel cyflenwad dangosol o dai yng Nghaeathro dros cyfnod y CDLL yw 7 uned sy'n cynnwys lwfans llithro o 10%. Yn y cyfnod 2011 i 2018 nid oes yr un uned breswyl wedi ei gwblhau o fewn y pentref a nodir bod banc tir ar hap yn ogystal â safleoedd a chaniatâd cynllunio arnynt yn seiliedig yn hollol ar y caniatad a roddwyd ar y safle hwn yn ôl yn 2014. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail niferoedd a dwysedd.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 o'r CDLL yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn gymysgedd ac sy'n diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae'r datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy i gynnwys dau dŷ 2-lofft ynghyd â 2 dŷ 3-lofft. Bydd yr 8 tŷ arall yn dai marchnad agored 3 a 4 llofft a chredir bod y cymysgedd yma o dai yn dderbyniol ac yn cyfarfod gyda'r angen cydnabyddedig am dai o fewn yr ardal leol.
- 5.3 Gan ystyried gofynion y polisiau yma ynghyd â chynnwys yr asesiad hwn credir bod y bwriad yn unol gyda'r polisiau a nodir uchod ac, felly, yn dderbyniol mewn egwyddor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gweddol amlwg yng nghanol y pentref a gyferbyn a'r ffordd. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn amlwg o fannau cyhoeddus gerllaw ond ni fyddent yn weladwy o bell gan gael eu gweld yng nghyd-destun datblygiadau tai presennol o fewn y pentref. Mae'r bwriad yn golygu codi tai deulawr o wneuthuriad toeau llechi naturiol, ffenestri a drysau UPV-c, gwaith cerrig naturiol a rendro wedi ei baentio i'r waliau allanol ynghyd â gwaith bric glan. Mae'r anheddau presennol sydd wedi eu lleoli o amgylch y safle (ac sy'n cynnwys tai deulawr ynghyd a thai un-llawr) o edrychiadau gwahanol ac eclestig sy'n amrywio o rendr wedi ei baentio, gwaith cerrig glan traddodiadol a gro chwipio o wahanol liwiau. Er y byddai'r tai bwriadedig o ddyluniad a deunyddiau modern ni chredir byddent yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref a gellir rheoli'r deunyddiau allanol drwy osod amod priodol.
- 5.5 Mae Polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau preswyl oddi fewn i bentrefi lleol fod yn dderbyniol ac yn gweddu gyda chymeriad yr anheddle a'r ardal leol o ran graddfa, maint, math a dyluniad yr adeiladwaith. Er bod dyluniad ac edrychiadau allanol y tai bwriadedig yn wahanol i'r tai a welir yn y cyffiniau, credir eu bod yn ychwanegu at yr amrywiaeth a chymysgedd o anheddau sydd o amgylch y safle'n bresennol ac na fyddent yn creu datblygiad anaddas nac anghydnaws o safbwynt graddfa a deunyddiau. Er bod y cynllun safle wedi ei gyflwyno sydd yn cyfeirio at dirwedd cyffredinol bydd gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun manwl a therfynol i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar y datblygiad. Nid yw dyluniad, edrychiadau, deunyddiau, cynllun na ffurf y tai wedi newid ers i'r cais blaenorol gael ei ganiatáu yn 2014. Credir felly fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI4, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Yn wahanol i'r cais blaenorol pan dderbyniwyd nifer helaeth o ohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad, dim ond un llythyr o wrthwynebiad a gyflwynwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol ar gyfer y cais diweddaraf hwn a hynny ar sail colli golau, carthffosiaeth a llifogydd. Mae rhif 3 Hen Gapel wedi ei leoli gyferbyn a chornel dedwreiniol y safle ac yn dy pen o fewn teras o 3 tŷ deulawr traddodiadol eu hedrychiad a'u gwneuthuriad. Lleolir tŷ deulawr arfaethedig (llain rhif 19) oddeutu 12m i'r de-orllewin, tŷ deulawr arfaethedig (llain rhif 18) oddeutu 16m i'r gogledd-gorllewin a thŷ deulawr arfaethedig (llain rhif 15) oddeutu 14m i'r gogledd o dalcen rhif 3 Hen Gapel. Gan ystyried gosodiad y tai arfaethedig hyn mewn perthynas â lleoliad rhif 3 Hen Gapel ynghyd â'r pellter sydd rhyngddynt ni chredir y byddai'r rhan yma o'r datblygiad yn creu strwythurau gormesol a fydd yn cysgodi ystafelloedd rhif 3 Hen Gapel i'r fath raddau nes bydd angen gwrthod y cais ar sail mwynderau preswyl (colli golau naturiol i mewn i ystafelloedd byw rhif 3).
- 5.7 Parthed effaith gweddill y tai arfaethedig, ni chredir byddent yn cael effaith andwyl sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ar sail gor-edrych, colli preifatrwydd na chreu strwythurau gormesol gan ystyried gosodiad a dyluniad y tai arfaethedig mewn cymhariaeth a lleoliad y tai presennol sydd wedi eu lleoli ar gyrion safle'r cais.
- 5.8 Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL gan na ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at or-edrych, colli preifatrwydd na chreu strwythurau gormesol nac annerbyniol sylweddol ar draul mwynderau cyffredinol trigolion cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Roedd y cynllun safle blaenorol wedi ei ddiwygio er mwyn cymryd i ystyriaeth gofynion yr Uned Drafndiaeth parthed dylunio lôn y stad i safonau mabwysiadu ynghyd â'r brif fynedfa/pafin i'r safle oddi ar y gefnffordd. Ystyriwyd hefyd fod y manau parcio yn dderbyniol. I'r perwyl hyn, a chan ystyried nad oes newid i'r cynlluniau a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd fel rhan o'r cais blaenorol, ynghyd â chynnwys amodau priffyrdd perthnasol credir bod y cais cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.10 Yn unol â gofynion yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol. Mewn ymateb i'r dogfennau hyn nid oes gan yr Uned unrhyw wrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amod yn ymwneud â chyflwyno a chytuno i gynnwys Cynllun Rheolaeth Adeiladu ynghyd â Chynllun Rheolaeth Ecolegol a mesurau lliniaru addas. Credir, felly, fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG2 o'r CDLL.

Materion llifogydd

- 5.11 O ganlyniad i bryderon fod y safle wedi cael ei lifogi yn y gorffennol derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais blaenorol gyda mesurau lliniaru ynddo (sy'n cynnwys rheoli dŵr wyneb) ynghyd â chynllun i ail-ddylunio ac arallgyfeirio'r geuffos bresennol sy'n rhedeg drwy'r safle. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr ymgynghorwyr statudol perthnasol ar yr agwedd yma o'r cais a nodwyd fod angen cynnwys amod sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLL.

Materion isadeiledd

- 5.12 Roedd Dŵr Cymru yn wreiddiol yn gwrthwynebu'r bwriad gan nad oedd system garthffosiaeth y pentref (ar ffurf y gwaith trin carthion) yn ddigonol i allu ymdopi ag unrhyw ddefnydd ychwanegol a fyddai'n ychwanegu pwysau i'r gyfundrefn y pryd hynny. Fodd bynnag, y sefyllfa ddiweddaraf yw bod Dŵr Cymru wedi ymgymryd â gwaith peirianyddol er mwyn cynyddu capasiti'r gyfundrefn gyhoeddus i allu ymdopi gydag ychwaneg o dai o fewn y pentref. I'r perwyl hyn, nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r cais cyfredol hwn ar gyfer ymestyn y cyfnod i ddechrau'r gwaith ar y safle. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion ISA1 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.13 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol ac yn unol â Pholisi PS1 a PS5 o'r CDLL mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol i gefnogi'r cais cynllunio ar sail gwarchod, cefnogi a hyrwyddo'r iaith Gymraeg. Gan ystyried cynnwys y fath ddatganiad gellir dod i'r canlyniadau canlynol:-
- Gan fod sefyllfa'r iaith Gymraeg yn gymharol gryf yn yr ardal a chan fod y cais yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy, yn ddarostyngedig bod maint y tai a'r daliadaeth yn dderbyniol, fe ddylai'r bwriad ddiwallu anghenion lleol cyfredol/dyfodol ar gyfer tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Mae sicrhau math cywir o dai mewn lleoliad cywir yn bwysig o ran cydlyniad gwedd cymunedol a fydd yn ei dro yn llesol i'r Gymraeg ac fel y cyfeirir ato isod credir bod y math a chymysg tai a fwriedir ei gynnig fel rhan o'r cais yn dderbyniol ar y safle arbennig hwn.

- 5.14 Mae'r Uned Iaith Gymraeg, fel a nodir uchod, wedi dod i'r casgliad mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol na fydd y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith sylweddol ar nifer y siaradwyr Cymraeg yr ardal ynghyd a chyfleoedd i'r boblogaeth leol siarad Cymraeg a bod y risg y byddai'r datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith arwyddocaol a sylweddol ar gymeriad a chyd bwysedd iaith o fewn y gymuned yn isel.
- 5.15 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 a PS5 o'r CDLL.

Tai fforddiadwy

- 5.16 Gan fod y bwriad yn cynnig 2 neu fwy o dai mae Polisi TAI15 yn nodi bod disgwyl i o leiaf 30% o'r unedau mewn datblygiad yng Nghaeathro fod yn fforddiadwy. Mae'r datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr â 33% a, chan hynny, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI15 yn ogystal â'i fod yn dderbyniol ar sail math, maint a deiliadaeth. Gan nad oes prisiaid swyddogol er mwyn sefydlu pris marchnad agored y tai wedi ei dderbyn bydd angen i'r datblygwr gytuno prisiau marchnad agored y tai fforddiadwy gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn pennu disgownt priodol ar gyfer y tai fforddiadwy. Gellir gwneud hyn drwy amod priodol sydd yn gofyn fod mecanwaith priodol yn ei le ar gyfer sicrhau tai fforddiadwy. Mae'r asiant wedi awgrymu bodlonrwydd gyda'r trefniant yma gan bydd gwell syniad o bris marchnad agored (er mwyn selio y canran disgownt) ar adeg datblygu'r tai.

Materion darpariaeth addysgol

- 5.17 Mae'r cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 sy'n bodoli ar gyfer y datblygiad a ganiatawyd yn ôl yn 2014 yn cynnwys cyfraniad addysgol o £61,285 i Ysgol Gynradd Bontnewydd ar sail nad oedd digon o gapasiti o fewn yr ysgol y pryd hynny. Yn seiliedig ar yr wybodaeth yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, byddai 5 disgybl ysgol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad 12 tŷ. Er mwyn cyfiawnhau unrhyw gyfraniad ariannol tuag at addysg mae'n ofynnol dangos bod yna gysylltiad clir rhwng datblygiad preswyl arfaethedig ac anallu'r ysgol leol i ymdopi gyda'r nifer o ddisgyblion newydd ddaw yn sgil y datblygiad hwnnw. Yn nghyd-destun y cais diweddaraf hwn ar gyfer 12 tŷ yn ogystal â'r cais sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ar gyfer datblygiad 29 o dai ym Montnewydd (Cefnwerthyd), rhagwelir bydd cyfanswm o 15 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r ddau gais (5 o gais Caeathro a 10 o gais Bontnewydd). Mae'r nifer o ddisgyblion yn Ysgol Bontnewydd (sef, ysgol y dalgylch) ar hyn o bryd yn 167 gyda capasiti ar gyfer 182 disgybl. Gan ystyried bydd 15 disgybl yn deillio o'r ddau gais ni fydd angen cyfraniad ariannol gan na fyddai y datblygiad (au) yn golygu fod y nifer o blant yn mynd tu hwnt i gapasiti'r ysgol.

Llecynnau agored mwynderol

- 5.18 Yn yr achos hwn ni fydd angen i'r datblygwr baratoi llecynnau agored o werth adloniadol oddi fewn i'r safle a hynny ar sail graddfa'r datblygiad ynghyd â'r ffaith fod maes chwarae i blant eisoes yn bodoli yn y pentref. Rhaid cofio hefyd fod gan y tai erddi preifat sydd hefyd yn darparu lle chwarae a mwynder addas i ddeiliaid y tai newydd. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/05/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad i ddiwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio rhif C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol ar gyfer adeiladu 12 tŷ (gyda 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy) yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, lleoliad, graddfa, dwysedd, mwynderau gweledol/preswyl, diogelwch ffyrdd a materion isadeiledd ac felly yn unol gyda'r polisiau a nodir yn yr asesiad hwn.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys yr amodau canlynol yn ymwneud â:
1. 5 mlynedd.
 2. Yn unol â'r cynlluniau.
 3. Trafnidiaeth.
 4. Cyfoeth Naturiol Cymru.
 5. Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol.
 6. Tirweddu.
 7. Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Ecolegol ynghyd a Chynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu.
 8. Deunyddiau/llechi.
 9. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
 10. Amod sicrhau bod y 4 tŷ yn fforddiadwy drwy gyflwyno cynllun tai fforddiadwy.
 11. Amod sicrhau bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad newydd, enwau tai a stryd(oedd).