

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0733/41/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 30/07/2019**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Cais i newid amod 1 o C14/0061/41/AM ac amod 1 o C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn cyfnod cychwyn y gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r cyfran o unedau fforddiadwy yn y cytundeb 106 cysylltiol

Lleoliad: Tir yng nghefn Madryn Arms Hotel, Madryn Terrace, Chwilog, Pwllheli, LL53 6SH

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: DIRPPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU AC YN DDAROSTYNEDIG I DDIWYGIO'R CYTUNDEB 106**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod 1 o ganiatad cynllunio C14/0061/41/AM ac amod 1 o ganiatad C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn y cyfnod cychwyn gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r cyfran o unedau fforddiadwy yn y Cytundeb 106 cysylltiol.
- 1.2 Mae caniatad cynllunio amlinellol a caniatad materion a gadwyd yn ôl esioes wedi eu rhoi o dan gyfeirnodau C14/0061/41/AM ac C18/0249/41/MG ar gyfer codi 15 tŷ preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy. Mae'r cais gerbron yn golygu newid gosodiad a dyluniad y tai ynghyd â lleihau'r cyfran o dai fforddiadwy o 5 i 2.
- 1.3 Mae'r safle yn bennaf ar dir amaethyddol gwastad sy'n ffinio â phrif ffurf adeiledig bresennol Chwilog sydd i'r gogledd a'r dwyrain. Fe fyddai'r datblygiad yn golygu ail-drefnu maes parcio tafarn y Madryn a cholli peth o'i ardd er mwyn creu mynedfa addas. Mae clawdd sefydledig ar hyd ochr orllewinol y safle gyda choed aeddfed arno a ffos yn rhedeg ar hyd ei waelod. Tir amaethyddol gwastad gyda chloddiau a choed yma ac acw sydd i'r de o'r safle.
- 1.4 Mae'r bwriad yn darparu 11 tŷ 3 llofft (sy'n cynnwys tai a plotiau o faint amrywiol gan gynnwys rhai gyda ac heb modurdy cysylltiol) 2 dŷ 2 lofft fforddiadwy a 2 dŷ 4 llofft. Mae cynllun tirweddu wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026 Gorffennaf 2017**

PS1: Yr Iaith Gymrawg a'r Diwylliant Cymreig
 ISA 5: Darparu Llecynnau agored mewn datblygiad tai newydd
 TRA 2: Safonau Parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant
 PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 PCYFF 1: Ffiniau datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
 TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
 PS18 Tai Fforddiadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad
 PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy Ebrill 2019
 Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
 Canllaw Cynllunio Atodol – Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
 Canllaw Cynllunio Atodol – Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
 Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2019

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C14/0061/41/AM – Cais amlinellol i godi 15 o dai annedd gyda mynediad o'r B5234 a phob mater arall wedi'i gadw'n ôl – CANIATAU 31.03.2015

C18/0249/41/MG - Cais materion a gadwyd yn ol ar gyfer codi 15 ty preswyl i gynnwys 5 uned fforddiadwy a ganiatawyd yn amlinellol o dan C14/0061/41/AM – CANIATAU - 05-Nov-2018

4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cefnogi
 Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a cadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Yn gyffredinol mae gosodiad y trefn parcio a'r ffordd stad yn dderbyniol fodd bynnag argymhellaf newid y '1.8m wide grassed service strip' a'r sribyn gwasanaeth 600mm o led wedi'i orffen mewn concrid, i gydymffurfio â safonau mabwysiadu'r cyngor. Nodaf hefyd bwriad i leoli storfa nwy LPG cymunedol ar ymylon y stad. Er nad oes gwrthwynebiad i'r elfen yma gofynnaf am fanylion pellach mewn perthynas a'i ddyluniad, fel er enghraifft manylion unrhyw derfyn i'r storfa a cadarnhad o'r pwynt mynediad iddo (gyda cerbyd tanwydd ac ar droed).

Dŵr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Tai Fforddiadwy: Mae'r bwriad yn cyfarch y gofyn am dai fforddiadwy yn yr ardal.

Uned Draenio Tir: Does dim gwrthwynebiad gan yr uned i'r cais uchod. Fodd bynnag mae werth nodi nad oes cynllun draenio dwr wyneb wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyflwyno yn unol ag amod 15 o ganiatad cynllunio C14/0061/41/AM, ac y bydd y Cyngor yn ystyried egwyddorion Safonau Statudol Draenio Cynladwy (2019) wrth adolygu cynllun draenio ar gyfer y safle.

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.

Uned Bioamrywiaeth: Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod 1 o ganiatad cynllunio C14/0061/41/AM ac amod 1 o ganiatad C18/0249/41/MG er mwyn ymestyn y cyfnod cychwyn gwaith, newid gosodiad a dyluniad y tai bwriedig ynghyd â'r cyfran o unedau fforddiadwy yn y cytundeb 106 cysylltiol. Mae'r egwyddor y bwriad yma wedi ei dderbyn a'i sefydlu eisoes trwy'r caniatâd cynllunio amlinellol a materion a gadwyd yn ôl sydd eisoes wedi eu caniatáu ar y safle. Mae'r caniatadau yma a benderfynwyd yn unol gyda'r Cynllun Datblygu Unedol ar y pryd a'r polisiau eraill perthnasol, yn parhau ar y safle ac yn sefydlu egwyddor y bwriad gerbron. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Mae'n bwysig ystyried felly os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisadau yma yn wreiddiol, ac asesu'r newidiadau yn erbyn y polisiau cyfredol.
- 5.2 Yn sgil polisiau lleol, penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisiau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a'r cais materion a gadwyd yn ôl ar sail polisiau Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Mon. Erbyn hyn, mae Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi ei fabwysiadu, ac felly mae newid materol wedi bod yn y polisiau ers penderfynu egwyddor y cais amlinellol blaenorol.
- 5.3 Mae polisiau PCYFF 1, TAI 3, TAI 15 a PS18 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi PCYFF 1 yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer canolfannau a phentrefi o fewn y Sir ac yn cadarnhau y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y cynllun yma, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae polisi TAI 3 yn adnabod safle'r cais fel safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 18 o dai (cyfeirnod T63). Mae polisi TAI 15 yn adnabod trothwy cynnig fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau o dai ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth, ac y dylai 10% o'r cynnig fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae'r canran o dai fforddiadwy a ofynnir erbyn hyn o dan y Cynllun Datblygu Lleol yn llai na'r hyn oedd yn ofynnol o dan y Cynllun Datblygu Unedol ac sydd eisoes wedi ei ganiatáu ar y safle. Er fod y caniatadau blaenorol yn darparu 5 uned

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fforddiadwy, mae'r bwriad i ddarparu 2 uned erbyn hyn yn cydymffurfio â gofynion y polisi cynllunio cyfredol (TAI 15). Byddai modd i'r datblygwr anwybyddu ei ganiatad cyfredol a chyflwyno cais cynllunio llawn o'r newydd ar gyfer 15 tŷ a 2 fforddiadwy (sef y bwriad gerbron) ac byddai'r bwriad newydd yma yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio cyfredol. Ar sail hyn, mae'r datblygiad erbyn hyn yn cynnig 2 uned fforddiadwy allan o 15 uned yn gyfangwbl, sydd oddeutu 10% o'r unedau. Mae'r unedau fforddiadwy yma wedi eu lleoli o fewn canol y safle ac yn dai 2 llofft sy'n cydymffurfio â'r angen yn yr ardal am dai fforddiadwy ac sydd wedi ei gadarnhau gan Uned Strategol Tai. Mae'r nifer o unedau a gynigir yn gyfangwbl yn dderbyniol o ystyried fod polisi TAI 3 yn disgwyl oddeutu 18 o unedau o'r safle.

- 5.4 Mae prisiad marchnad agored wedi eu derbyn ar gyfer y ddau uned fforddiadwy sy'n cadarnhau fod yr unedau yma o fewn gafael y rhai hynny sydd mewn angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
- 5.5 Mae'r bwriad yn cynnig cymysgedd priodol o 11 tŷ 3 llofft (rhai gyda a heb modurdy cysylltiol a maint gerddi gwahanol), dau dŷ 2 llofft (fforddiadwy) a dau dŷ 4 llofft, ac mae'n cynnig mwy o amrywiaeth o'i gymharu a'r cynllun blaenorol oedd yn cynnig 11 tŷ 3 llofft, 3 tŷ 4 llofft ac un byngalo 2 llofft. Mae'r asiant yn cadarnhau fod y cymysgedd bwriedig yn seiliedig ar Aseiad Angen Tai Gwynedd. Ystyrir felly fod y datblygiad yma yn parhau i gydymffurfio â pholisiau tai cyfredol a'r canllawiau cynllunio atodol cyfredol sy'n ymwneud ag Ymrwymiad Cynllunio, Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai.
- 5.6 Ar sail fod y ddarpariaeth fforddiadwy yn dderbyniol, ystyrir nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg yn yr achos yma gan nad yw'r bwriad yn cyrraedd y trothwyon a nodi yn meini prawf rhif 1 o bolisi PS 1. Er hyn, gellir gosod nodyn ar y caniatad cynllunio yn annog enwau Cymraeg ar y stad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 1.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae polisiau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn 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, diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddau'r safle'n addas.
- 5.8 Roedd y bwriad gwreiddiol yn golygu codi 15 o dai gan gynnwys un byngalo ar y safle, erbyn hyn mae'r bwriad i godi 15 tŷ deulawr. Mae'r cynllun safle yn debyg i'r hyn sydd wedi ei ganiatau'n flaenorol o ran lleoliad y ffordd stad a'r tai, ond fod manylion pen draw'r ffordd a lleoliad y tai o fewn y plotiau ayyb wedi eu diweddarau, ynghyd â'r math o dai sy'n cael eu cynnig a'u dyluniad.
- 5.9 Mae'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais gerbron yn cynnwys nodweddion dyluniadol sy'n welliant o'r cynlluniau sydd esioes wedi eu caniatáu. Ystyrir felly fod y tai yn dderbyniol o ran eu lleoliad, maint a dyluniad ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd. Mae bwriad gorffen yr anheddau gyda chymysgedd o rendr a chladin sydd i'w gytuno.
- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli tu cefn i res o dai presennol a'r tŷ tafarn, ond mae yna drac a thir gwag/parcio wedi ei leoli rhwng y safle a'r tai preswyl yma, ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith uniongyrchol o ran goredrych na effaith andwyol ar fwynderau preswylwyr y tai yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.11 Mae'r dafarn sydd wedi ei leoli wrth fynedfa'r safle wedi ei rhestru, ac mae effaith y fynedfa ar yr adeilad wedi ei asesu a'i ganiatáu yn flaenorol o dan y cais amlinellol. Nid oes newid i'r rhan yma o'r cais. Mae maes parcio presennol y dafarn ynghyd â thir gwag sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio ac adeiladau allanol wedi eu lleoli rhwng cefn y dafarn a safle'r cais. Ni ystyrir y byddai'r bwriad, y cynllun safle na'r tai bwriedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS20 o'r CDLI.
- 5.12 Nodir nad yw'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd yn cynnwys tirweddu i gefn y safle sy'n ffinio a'r cae amaethyddol ac i'r perwyl hyn ystyrir ei fod yn rhesymol gosod amod cynllunio i gytuno cynllun tirlunio ar gyfer y bwriad.
- 5.13 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 a PS20 felly.

Materion Trafnidiaeth

- 5.14 Mae'r fynedfa i'r safle eisoes wedi ei chaniatáu o dan y caniatâd amlinellol, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth parcio, a'r ffordd stad o fewn y safle yn dderbyniol. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi nodi materion y bydd yn ofynnol i'w darparu er mwyn mabwysiadu'r ffordd stad, ac mae'r asiant wedi cadarnhau mai dim ond dau grid bydd i'w weld uwchben y ddaear ar gyfer y tanciau LPG, ac byddai loriau danfon yn gallu llenwi'r tanciau o'r ffordd stad. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.15 Nid oedd materion Bioamrywiaeth wedi eu codi ar adeg asesu'r ceisiadau gwreiddiol, heblaw'r angen am dirlunio addas ar ffin y safle gyda'r cae ar gefn y safle. Nodir uchod fod posib gosod amod cynllunio i sicrhau cynllun tirlunio addas ar gyfer y safle, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS 19 o'r CDLI.

Llecynnau agored o werth adloniadol

- 5.16 Mae polisi ISA 5 yn disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o unedau, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored.
- 5.17 Mewn ymateb i ymholiad pellach ar y cais amlinellol gwreiddiol, darparwyd rhagor o wybodaeth ynghylch y ddarpariaeth am lecynnau agored presennol gerllaw ac fe nodwyd bod lle chwarae'r pentref 87m o'r safle arfaethedig ac mae hwn yn cynnwys ystod o gyfarpar ar gyfer amrywiaeth o weithgareddau chwarae mewn safle sydd oddeutu 600m² o faint.
- 5.18 'Roedd hyn yn cael ei ystyried yn ddigonol ar gyfer y cais gwreiddiol ac ystyrir fod y sefyllfa yma yn parhau ac fod y ddarpariaeth o lecynnau agored o werth adloniadol sydd eisoes yn bodloni o fewn pellter agos i'r safle yn ddigonol i ddiwallu anghenion tebygol trigolion y tai newydd ac felly nid oes angen darpariaeth newydd ac mae'r datblygiad yn cwrdd â gofynion ISA 5.

Cyfleusterau Addysgol

- 5.19 Mae polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Yn ystod cyfnod y CDU, roedd tri safle wedi ei ddynodi wedi ei leoli yn Chwilog, ac ar adeg delio gyda'r ceisiadau yma (gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gynnwys y cais gwreiddiol sy'n destun y cais yma) roedd gwybodaeth wedi ei baratoi gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd sy'n asesu effaith datblygu'r safle hwn, ynghyd â'r safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn Chwilog yn y CDU, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Yn hyn o beth roedd yn hollbwysig ystyried yr hyn a wnaethpwyd wrth ymdrin â'r holl geisiadau cynllunio a ddaeth ymlaen ar y safleoedd yma oedd wedi eu dynodi ar gyfer tai.

- 5.20 Wedi ymgynghori gyda'r Adran Addysg ar y safleoedd yma ar adeg asesu'r cais gwreiddiol y safle yma (sef y cais cyntaf ddaeth ymlaen allan o'r tri safle oedd wedi ei ddynodi yn Chwilog), penderfynwyd ystyried y tri safle sydd wedi eu dynodi gan y CDU yn Chwilog ar sail y nifer o unedau preswyl a nodir ar eu cyfer yn y CDU. Nodir bod hyn yn golygu fod 55 uned breswyl yn berthnasol i'w hystyried ar gyfer y tri safle a hynny ar sail y niferoedd o dai sydd yn cael eu cyfeirio tuag atynt yn y Briffiau perthnasol. Byddai unrhyw gyfraniad addysgol yn seiliedig ar y gyfran o dai a ddynodwyd ar gyfer y safleoedd unigol fel rhan o'r ffigwr ar gyfer Chwilog yn ei gyfanrwydd h.y. 55 uned. Wrth ddefnyddio'r wybodaeth o'r CCA, nodir y bydd 22 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r tri safle a ddynodwyd ar gyfer tai yn Chwilog. Nodir ei fod yn ofynnol i seilio'r cyfraniad yn y modd yma oherwydd nad oedd unrhyw ffordd o wybod pryd roedd bwriad cyflwyno ceisiadau ar gyfer gweddill y safleoedd oedd wedi eu dynodi, nac ar gyfer faint o unedau. Yn ogystal roedd y ceisiadau oedd wedi eu cyflwyno ar gyfer y tri safle oedd wedi eu dynodi ar y pryd yn geisiadau amlinellol ac felly nid oedd sicrwydd am y nifer na math o unedau.
- 5.21 Defnyddiwyd y flwyddyn addysgol 2013-2014 fel y sail ar gyfer asesu'r angen am gyfraniad addysgol gan mai dyma'r cyfnod asesu y cais gwreiddiol ar y safle yma; a bydd rhaid cadw at y ffigyrau yma er mwyn sicrhau cysondeb. Nodir bod 20 lle gwag yn yr ysgol yn y flwyddyn honno gan olygu byddai angen cyfraniad ar gyfer creu capasiti ychwanegol ar gyfer 2 ddisgybl ychwanegol. (Gwnaethpwyd asesiad ychwanegol ar gyfer flwyddyn addysgol 2014-2015 a nodwyd y byddai'r ysgol yn parhau i weithredu dros ei gapasiti ar sail datblygu'r tri safle).
- 5.22 Yn unol â chynnwys y CCA, nodir fod angen cyfraniad addysgol o £24,514 rhwng y tri safle (£12,257 x 2 disgybl). Ar sail sylwadau blaenorol yr Adran Addysg, mae'r cyfraniad disgwylidig o bob safle yn seiliedig ar gyfrannedd y nifer o dai a nodir ar eu cyfer yn y CDU fel rhan o'r cyfanswm ar gyfer y tri safle gyda'i gilydd. Mae hyn wedi golygu bod cyfraniad addysgol o £6,240 wedi ei sicrhau mewn perthynas â'r caniatâd ar gyfer y safle yma (h.y. 14/55 x 24,514).
- 5.23 Nodir fod materion a gadwyd yn ôl wedi eu cyflwyno a'u caniatáu ar gyfer safle yma, fod caniatâd amlinellol safle Bryn Hyfryd wedi cael ei ymestyn, ac er fod safle Cae Bodlondeb bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu, mae'r caniatâd amlinellol yn parhau yn fyw am gyfnod. Ystyriod fod y modd uchod o gyfrifo'r cyfraniad yn parhau i fod yn dderbyniol, a chan fod y swm uchod wedi ei sicrhau drwy gytundeb 106 ynghlwm â'r caniatâd gwreiddiol felly, mae'r bwriad yn parhau i gydymffurfio â gofynion polisi ISA 1 o ran cyfraniad addysgol.

6. Casgliadau:

O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau perthnasol, credir fod y bwriad i ymestyn cyfnod penderfynu cais sydd eisioes wedi derbyn cymeradwyaeth yn parhau yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau fel a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ddiwygio'r Cytundeb 106 presennol er mwyn newid y nifer o dai fforddiadwy (heb newid i'r cyfraniad addysgol) ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 2 flynedd (yn unol â'r hyn a ofynir ar y ffurflen gais)
2. Gorffeniad allanol
3. Llechi
4. SUDS
5. Amodau Priffyrdd
6. Amodau Dŵr Cymru
7. Cynllun Goleuo
8. Tirlunio
9. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer yr unedau fforddiadwy