Rhif: 4

Cais Rhif:	**C24/0385/18/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**17/05/2024**
Math y Cais:	**Diwygio Amod**
Cymuned:	**Llanddeiniolen**
Ward:	**Deiniolen**
Bwriad:	**Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C20/0485/18/AC (diwygiad i ganiatâd cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl) er caniatáu tair blynedd arall ar gyfer cymeradwyo materion a gadwyd yn ôl.**
Lleoliad:	**Rhes Fictoria Stryd Fawr, Deiniolen, Gwynedd, LL55 3LT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Caniatau gydag amodau**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C20/0485/18/AC er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ar y caniatâd amlinellol gwreiddiol (C09A/0396/18/AM). Mae'r manylion a gadwyd yn ôl yn ymwneud a graddfa, golwg, tirweddu a mynedfa ac maent i'w hystyried drwy gais ar wahân yn y dyfodol. Mae'r bwriad yn parhau i olygu datblygu'r safle ar gyfer 27 o dai (sy'n cynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol), creu mynedfa newydd ynghyd a darparu llecyn amwynder. Roedd y cais gwreiddiol yn destun cytundeb cyfreithiol dan Adran 106 er mwyn darparu elfen o dai fforddiadwy. Nodir yma na fydd angen diweddaru'r agwedd yma o'r cytundeb 106 gan fod ei gynnwys yn parhau i fod yn ddilys er gwaethaf cyflwyno'r cais diweddaraf hwn.

1.2 Mae'r safle'n bresennol yn cael ei ddefnyddio at ddiben amaethyddol. Maint y safle yw 0.8ha gyda'r rhan orllewinol wedi cael ei glustnodi ar gyfer ardal gwella bioamrywiaeth ac er mwyn lleihau rhediad dŵr wyneb. Mae carthffos gyhoeddus a phrif bibell ddŵr yn croesi'r safle ynghyd a chyrsiau dwr naturiol ac mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan fynedfa amaethyddol oddi ar y ffordd sirol dosbarth III. Mae'r safle yn parhau i fod wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ac wedi ei ddynodi'n benodol fel safle dyraniad tai o dan gyfeirnod T65. Ers y caniatâd cynllunio diwethaf mae'r cais wedi ei gynnwys yn ffurfiol o fewn Safle Treftadaeth y Byd UNESCO Tirweddau Llechi Gogledd Orllewin Cymru.

1.3 Fel rhan o'r cais diweddaraf hwn cyflwynwyd gwybodaeth sy'n diweddaru'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol gan gynnwys :

- Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd)
- Datganiad Cadwraeth Dŵr
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Datganiad Cymysgedd Tai

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 Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

PS1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

PS2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

ISA1 – Darpariaeth isadeiledd.

ISA5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

TRA2 – Safonau parcio.

TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.

PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PS5 - Datblygiad cynaliadwy.

PS6 – Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd.

PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

PCYFF1 – Ffiniau datblygu.

PCYFF2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF3 – Dylunio a siapio lle.

PCYFF4 – Dylunio a thirweddu.

PCYFF5 – Rheoli carbon.

PCYFF6 – Cadwraeth dwr.

TAI3 – Tai mewn pentrefi gwasanaeth.

TAI8 – Cymysgedd briodol o dai.

TAI15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

AT 1 - Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

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

NCT12: Dylunio.

NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.

NCT16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.

NCT18: Trafnidiaeth.

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0485/18/AC - Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio rhif C17/0438/18/LL ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatáu materion a gadwyd yn ôl - Caniatawyd 10/09/21

C17/0438/18/LL - diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C09A/0396/18/AM ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais caniatáu materion a gadwyd yn ôl wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2017.

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:	Heb dderbyn ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus a chanllawiau ar gyfer y datblygwr
Uned Bioamrywiaeth:	Heb dderbyn ymateb
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb dderbyn ymateb
Uned Dŵr ac Amgylchedd:	Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.
Uned Strategol Tai:	Gweler isod am angen tai fforddiadwy yn ardal Deiniolen.

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Opsiynau Tai am eiddo cymdeithasol: 94

Nifer stafell wely	Angen fel %

1 gwely / bed	29%
2 gwely / bed	45%
3 gwely / bed	19%
4 gwely / bed	6%
5 gwely / bed	1%

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo canolraddol: 21

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	5%	5%	0%
2 gwely / bed	24%	10%	14%
3 gwely / bed	52%	19%	33%
4+ gwely / bed	19%	5%	14%

*Nodir y gall ffigyrau ddyblygu rhwng yr angen cymdeithasol a chanolraddol, a rhwng yr angen rhent a prynu.

Cadw: Dim gwrthwynebiad

Uned Iaith

Yn gyffredinol, er yn cynnig dadansoddiad trylwyr o'r sefyllfa ieithyddol yn yr ardal – gan gynnwys y ward a wardiau cyfagos – nid oes tystiolaeth ddigonol o ran data cyfredol i gefnogi barn o effaith cadarnhaol.

Mae rhywfaint o wybodaeth nad yw wedi ei gynnwys yn yr asesiad iaith ond rydym yn cydnabod bod peth o'r wybodaeth wedi ei gynnwys mewn mannau eraill yn y pecyn cais. Dylid fod wedi sicrhau bod y wybodaeth yma hefyd yn cael ei ddangos fel tystiolaeth yn yr Asesiad Iaith ei hun, neu fan leiaf bod cyfeiriad at y dudalen lle mae'r wybodaeth honno i'w chael yn y dogfennau eraill. Mae'r data y cyfeirir ato o ran galw lleol, yn y datganiad cymysgedd tai, yn seiliedig ar Arolwg Angen Tai Llanddeiniolen 2009, ffigyrau cofrestr tai cymdeithasol, cofrestr Tai Teg Mehefin 2021 a'r Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol Gwynedd 2018 - 2023, ac o ganlyniad mae peth ohono wedi dyddio. Nodir bod galw am dai 2 a 3 llofft. Yn anffodus nid oes cyfeiriad at bris posib 22 o'r tai a fyddai ar y farchnad agored felly mai'n anodd rhagweld a fyddai'r tai o fewn cyrraedd incwm aelwydydd lleol.

Mae'r niferoedd posib o breswylwyr ar gyfer y cymysgedd tai yn gyfanswm o 141 o bobl pe bai pob cartref yn llawn i gapasiti. Dylid cofio mai nifer bychan o drigolion newydd sydd ei angen mewn pentref er mwyn cael effaith ar ganran y siaradwyr Cymraeg ac i newid y cyfansoddiad ieithyddol. (Cyfeirir yn yr adroddiad at y ffaith

bod nifer siaradwyr Cymraeg y pentref dros 70% sef y gyfradd ar gyfer cynnal iaith fyw). O ganlyniad i hynny mae defnyddio gwybodaeth a data cyfredol yn hynod bwysig er mwyn rhoi darlun llawn o'r effaith posib ar y Gymraeg.

Croesawir y bwriad i greu pecynnau gwybodaeth am iaith a diwylliant lleol i ddarpar brynwyr a defnyddio enw Cymraeg.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar y seiliau isod :

- Fe fyddai'r datblygiad yn niweidiol i fioamrywiaeth
- Fe fyddai'r datblygiad yn ychwanegu at broblemau trafnidiaeth sydd eisoes yn digwydd ar y ffordd ger Victoria Terrace
- Pryder ynghylch yr effaith ar lif ddŵr a'r perygl o lifogydd mewn tai o amgylch.
- Nid yw dwysedd y datblygiad yn briodol ar gyfer y lleoliad.
- Nid yw ansawdd y datblygiad yn ddigonol o safbwynt gofynion amgylcheddol
- Mae diffyg isadeiledd yn y pentref i ymdopi gyda'r cynnydd mewn poblogaeth

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer diwygio amod rhif 2 o ganiatâd cynllunio C20/0485/18/AC i ymestyn y cyfnod o dair mlynedd er mwyn galluogi cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl am dair mlynedd ychwanegol. Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl eisoes wedi ei dderbyn dan gais amlinellol rhif C09A/0396/18/AM gyda'r ceisiadau dilynol, C17/0438/18/LL a C20/0485/18/AC wedi eu caniatáu i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd pob tro ac mae'r caniatâd, a benderfynwyd yn unol â'r Cynlluniau Datblygu ar y pryd a pholisïau eraill perthnasol, yn parhau ar y safle ac yn sefydlu egwyddor y cais diweddaraf hwn. Mae'n bwysig ystyried, felly, os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa gynllunio wedi newid ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol.

5.2 Penderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd gyda'r ceisiadau i ymestyn y cyfnod o 3 mlynedd wedi cymryd i ystyriaeth polisïau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (y Cynllun Datblygu cyfredol).

5.3 Y polisïau perthnasol yma sy'n ymwneud a derbynioldeb egwyddor y cais diweddaraf hwn yw Polisi PCYFF 1, PCYFF 2, TAI 3, TAI 8, TAI 15 a PS 1 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF 1 yn caniatáu cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle yn parhau i fod oddi fewn i ffin datblygu Deiniolen ac felly mae'r cynnig yn unol â'r polisi hwn. Mae Polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is. Mae rhan orllewinol y safle wedi cael ei glustnodi ar gyfer llecyn gwella bioamrywiaeth ac er mwyn lleihau rhediad dŵr wyneb ac felly nid yw'n ymarferol

bosib cael dwysedd o 30 uned yr hectar yn yr achos arbennig hwn. Oherwydd hyn, parheir i gredu bod dwysedd is y safle hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2.

5.4 Y lefel cyflenwad dangosol i Ddeiniolen dros gyfnod y cynllun yw 45 uned ac mae disgwyl i'r cyflenwad dangosol yma gael ei gyfarch trwy safle dynodiad tai T65 am 30 o unedau (y safle hwn) gyda'r 15 uned arall trwy safleoedd ar hap ac, felly, mae modd cefnogi'r bwriad dan Bolisi TAI 3. Mae Polisi TAI 15 yn adnabod trothwy ar gyfer tai fforddiadwy o 2 neu fwy o unedau preswyl ar gyfer datblygiadau o fewn Pentrefi Gwasanaeth ac y dylai 10% o'r datblygiad fod ar gyfer tai fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bwriedir darparu 5 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr ag 18% o'r datblygiad o 27 tŷ a rhagwelir byddai'r rhain yn gymysg o dai cymdeithasol a chanolradd. Fe gredir felly bod y bwriad yn parhau i gwrdd â'r gofynion am dai fforddiadwy a nodwyd o fewn Polisi TAI 15 ac mae'r cytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau byddai'r 5 tŷ yn dai fforddiadwy ac a arwyddwyd yn wreiddiol gan yr ymgeisydd yn parhau i fod yn ddilys.

5.5 Mae'r bwriad yn darparu cymysgedd ac amrywiaeth eang o dai ar sail 2 dy 4-llofft, 4 tŷ 2 lofft, 4 tŷ 4 llofft a 17 tŷ 3 llofft. Mae'r Datganiad Cymysgedd Tai a gyflwynwyd yn cadarnhau bod y cymysgedd o dai a gynhigir yn cyfarch yr angen a 'i adnabyddir o fewn Asesiad Angen Tai Gwynedd ynghyd a'r asesiad ar gyfer pentref Deiniolen sy'n dangos yr angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft a thai marchnad agored 2, 3 a 4 llofft. Ystyrir, felly, bod y datblygiad yn parhau i gydymffurfio a pholisïau tai cyfredol a'r canllawiau cynllunio atodol sy'n ymwneud ac Ymrwymiadau Cynllunio, Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai ac, felly bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI8 o'r CDLL.

5.6 Wrth ystyried bod y safle wedi cael ei ddynodi fel T65 ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, buasai disgwyl i'r safle baratoi unedau i gyfarch y lefel twf o fewn cyfnod gweithredol y Cynllun. Cyfnod y CDLl yw o 2011 i 2026 ac felly buasai diwygio'r amod yma i ganiatáu tair blynedd arall i gymeradwyo materion a gadwyd yn ôl yn mynd tu hwnt i gyfnod y CDLl. Mewn ymateb i'r pryder hwnnw fe nododd yr ymgeisydd i'r cyfnod Covid a'r trafferthion ariannol yn sgil cyllideb Medi 2022 greu hinsawdd economaidd lle na fu'n bosib sicrhau datblygu'r safle, serch hynny honnwyd nad oes rhwystr hirdymor sy'n atal y datblygiad rhag mynd yn ei flaen. Wrth dderbyn bod rhwystrau dros dro wedi bod i ddatblygu'r safle ynghyd â'r ffaith y byddai derbyn y cais hwn yn ymestyn yn y caniatâd cynllunio llai na blwyddyn heibio dyddiad terfynol y CDLl, fe gredir y byddai ymestyn y cyfnod i gyflwyno manylion llawn unwaith eto yn rhesymol. Fodd bynnag, os na dderbynnir y manylion angenrheidiol o fewn y cyfnod newydd a ganiateir, mae'n debygol bydd cyd-destun polisi gwahanol mewn lle ac fe fydd yn rhaid ail-ystyried egwyddor yr holl ddatblygiad ar yr adeg honno.

Dyluniad a mwynderau gweledol a phreswyl

5.7 Mae Polisïau PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL yn ystyriaethau 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 a chydnabyddir na fydd y datblygiad yn cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau y rhan yma o'r pentref, yn enwedig wrth ystyried fod ardaloedd preswyl sefydledig eisoes wedi eu lleoli i'r gogledd ac i'r de o'r safle.

5.8 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. Wedi dweud hynny, bydd rhaid ystyried yn ofalus dyluniad y tai pan gyflwynir cais materion a gadwyd yn ôl er mwyn sicrhau bod manylion dyluniad y tai yn gweddu'n briodol i'r safle ac na fydd niwed arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol. Wrth ystyried yr uchod, credir bod y cais hwn yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae Polisïau 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 a ffordd fewnol oddi fewn i'r safle. Er gwaetha'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynghylch addasrwydd y fynedfa a gynhigir, nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynhigion. Gydag amodau priodol ystyrir y cais diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail y polisïau a ddyfynnwyd uchod.

Materion bioamrywiaeth

5.10 Polisi AMG5 o'r CDLL sy'n berthnasol yma ac mae'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 blaenorol cyflwynwyd asesiad ecolegol newydd sy'n cyfeirio at fesuriadau lliniaru a gwelliannau y gellir eu dilyn er mwyn lleihau unrhyw ad-drawiad ar fioamrywiaeth safle'r cais. Fe gydnabyddir i'r safle wella fel cynefin bywyd gwyllt ers yr asesiad diwethaf oherwydd y lleihad yn y dwysedd pori a fu ac fe gynhigir camau lliniaru ychwanegol er sicrhau na fydd colled o safbwynt bioamrywiaeth yn deillio o'r datblygiad hwn.

5.11 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel rhan o'r Asesiad Ecolegol ac mae hwnnw'n nodi camau ar gyfer osgoi a lleihau'r effaith ar fioamrywiaeth ynghyd a chynnig gwelliannau trwy ddarparu cynefinoedd priodol ar gyfer amrywiaeth o rywogaethau.

5.12 Wrth ystyried y datganiad hwn, ynghyd a'r mesurau lliniaru a gwelliannau eraill a'u cynhwysir yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol, fe gredir nad oes unrhyw faterion bioamrywiaeth ychwanegol yn codi sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar y penderfyniad ac felly, o osod amod priodol i sicrhau y gwireddir argymhellion y dogfennau a gyflwynwyd, fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi PS 19 y CDLl.

Materion llifogydd a draenio

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

Materion ieithyddol

5.14 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn nodi'r achlysuron hynny pan fo angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda cheisiadau cynllunio ac un o'r achlysuron hyn yw pan fo datblygiad yn darparu mwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer anheddle. Yn yr achos yma, gan fod caniatâd cyfredol mewn lle ar gyfer y datblygiad hwn mae'r tai eisoes un ffurfio rhan o'r banc tir tai sydd gyda chaniatâd yn Neiniolen, ac felly ni fyddai newid o safbwynt rhagamcan y cyflenwad tai a'i cynhwysir yn y CDLl. Serch hynny, cyflwynwyd diweddariad o'r Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y safle a daeth hwnnw i'r casgliad, ar falens, byddai'r bwriad yn cael effaith positif ar yr iaith Gymraeg a'i ddyfodol yn Neiniolen gan greu cyfleoedd i ddeiliaid barhau i fyw o fewn y

gymuned leol ac, felly, bydd yn cynnal y boblogaeth leol ble mae canran uchaf o'r boblogaeth yn parhau i siarad Cymraeg. Mae sylwadau'r Uned Iaith yn nodi nad oes tystiolaeth ddigonol o ran data cyfredol i gefnogi'r barn o effaith cadarnhaol, ac yn cyfeirio at wybodaeth ynglŷn â'r angen am y tai fel gwybodaeth sydd wedi ei dyddio. Nodir fod sylwadau Uned Strategol Tai yn cadarnhau angen am y math o dai a gyflwynwyd ac mae'r asesiad uchod yn paragraffau 5.3-5.6 yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i egwyddor y bwriad na'r angen am y tai sy'n ffurfio rhan o'r cais. Mae'n bosib byddai canran fechan o ddarpar ddeiliaid y tai yn siaradwyr di-Gymraeg ond ystyrir gellir codi ymwybyddiaeth o'r iaith drwy ymgymryd â mesurau lliniaru fel cynnwys pecynnau gwybodaeth ar gyfer darpar ddeiliaid sy'n hybu'r iaith gyda hysbysebion gwerthu ar gyfer y datblygiad yn ddwyieithog ynghyd a nodi rhagwelir byddai rhan helaeth o'r plant a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn mynegi ysgolion lleol ble rhoddir pwyslais ar ddysgu drwy'r iaith Gymraeg.

5.15 Er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'n llwyr gyda gofynion penodol polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac y byddai ychwanegu at a gwarchod cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod, gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion Treftadaeth

5.16 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli y tu mewn i adran dirwedd fynyddig Chwarel Dinorwig o Safle Treftadaeth y Byd Diwydiant Llechi Gogledd Cymru. Cadarnhaodd Cadw na fydd y dynodiad hwn yn atal y datblygiad arfaethedig rhag mynd rhagddo ond bydd angen ei ystyried yn ofalus yn y dyluniadau manwl pan y'u cyflwynir i sicrhau nad yw Gwerthoedd Cyffredinol Eithriadol y Safle Treftadaeth y Byd a enwebwyd yn cael eu peryglu. Yn ogystal mae sawl heneb gofrestredig wedi'u lleoli o fewn 2km i'r datblygiad arfaethedig, ond bydd topograffeg, adeiladau a llystyfiant presennol yn rhwystro neu'n sgrinio'n sylweddol bob golygfa rhyngddynt. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar leoliad yr henebion cofrestredig hyn.

5.17 Yn dilyn hyn, fe gredir felly bod y cynnig hwn yn dderbyniol dan ofynion polisïau PS 20 ac AT 1 y CDLl.

Dosbarth Defnydd

5.18 Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Deiniolen i baratoi unedau preswyl yn nosbarth defnydd C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod ar y caniatâd yn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir o fewn Dosbarth C er mwyn atal newid defnydd i Ddosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) neu Ddosbarth C6 (Llety tymor byr) heb geisio am ganiatâd cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ni ystyrir fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir o dan ganiatâd rhif C20/0485/18/AC er mwyn cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol. Rhaid cofio bod caniatâd cynllunio ar gyfer 27 o dai mewn lle ar gyfer y safle hwn a bod y cynnig eisoes wedi ei dderbyn yn dilyn asesiad dan y Cynllun Datblygu presennol ac mae'r safle'n ffurfio rhan o'r banc tir cyfredol ar gyfer codi tai. Rhaid cofio hefyd bod cytundeb 106 eisoes mewn lle ar gyfer y safle er sicrhau cyfraniad priodol tuag at dai fforddiadwy. Ni chredir felly bod modd cwestiynu egwyddor y datblygiad ar yr adeg hon ac ar sail yr asesiad uchod credir

bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol fel y cynhwyswyd o fewn y caniatâdau blaenorol gan eu diwygio lle'n briodol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :-

1. Cyfnod dechrau'r gwaith.

2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl.

3. Deunyddiau a gorffeniadau (gan gynnwys llechi naturiol i'r toeau).

4. Mynediad a pharcio.

5. Tirweddu a thirlunio.

6. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar y tai fforddiadwy.

7. Amodau Dwr Cymru sy'n ymwneud a diogelu'r carthffosydd.

8. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed draenio tir a dŵr wyneb.

9. Diweddaru'r amodau parthed mesuriadau lliniaru'r asesiad ecolegol.

10. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo 'r datblygiad

11. Cyfyngu'r defnydd i anheddau o fewn dosbarth defnydd C3

Nodiadau: Angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i'w gytuno gyda'r Cyngor.