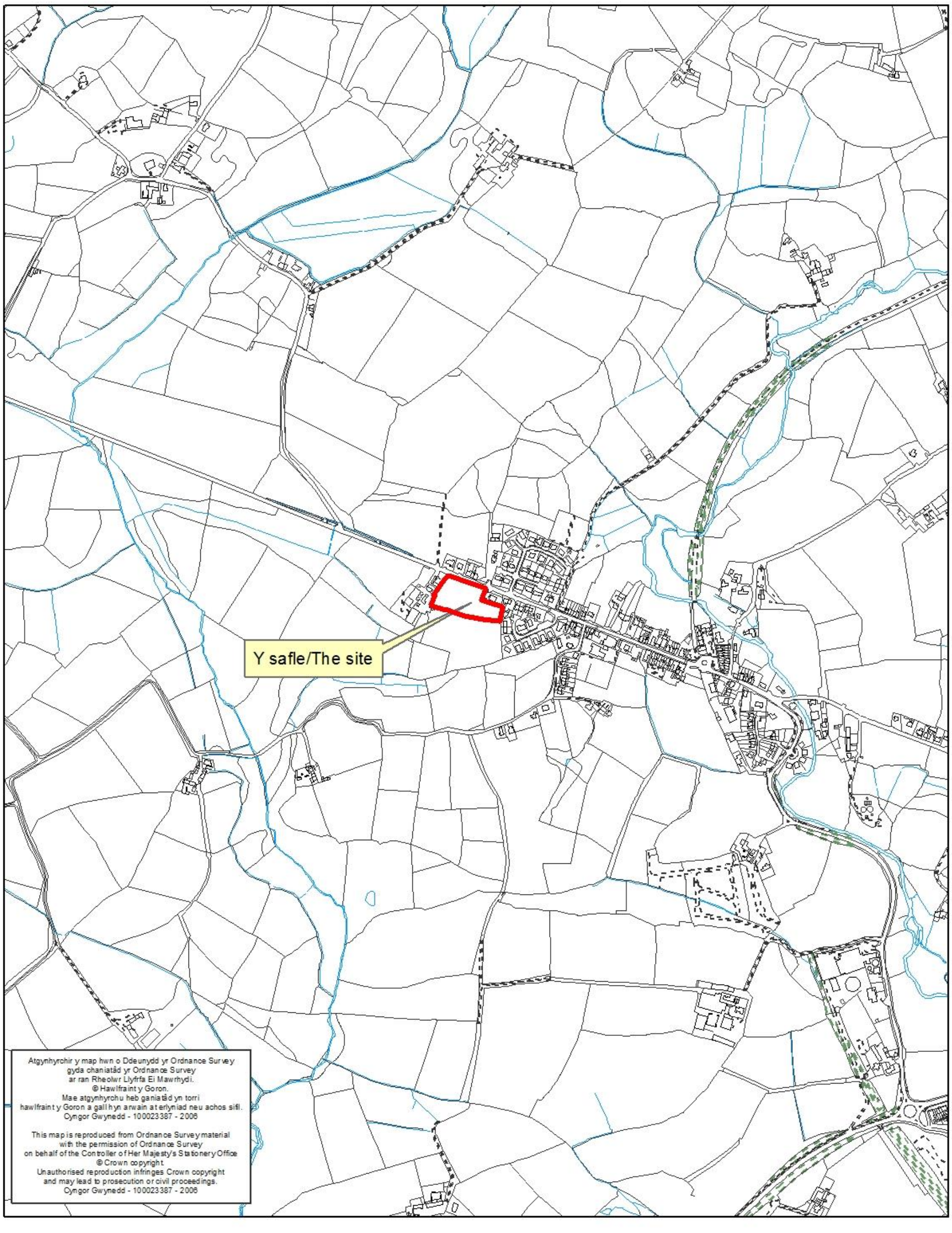
Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C14-0113-41-AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif: C14/0113/41/AM
Dyddiad Cofrestru: 24/06/2015
Math y Cais: Amlinell
Cymuned: Llanystumdwy
Ward: Llanystumdwy

Bwriad: CAIS AMLINELLOL AR GYFER CODI 21 O DAI (GAN GYNNWYS 7 TY FFORDDIADWY) GYDA'R HOLL FATERION ERAILL WEDI CADW Y EU HOL (CYNLLUN DIWYGIEDIG)
Lleoliad: TIR GER BRYN HYFRYD, CHWILOG, PWLLHELI, GWYNEDD, LL53 6SF

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU GYDA 106

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais amlinellol i godi 21 o dai ar safle 0.71 ha, mae rhan fwyaf y safle o fewn ffin datblygu Chwilog ac fe'i dynodwyd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer tai newydd ar gyfer marchnad gyffredinol (mae 0.06 ha y tu allan i'r ffin). Mae'r Briff Datblygu ar gyfer y safle'n awgrymu gall y safle ymdopi gydag oddeutu 20 o unedau preswyl gydag oddeutu 30% ohonynt yn dai fforddiadwy.

1.2 Mae'r cymysgedd o dai a gynhigir yn cynnwys:
- 8 x tŷ pâr
- 13 x tai sengl

1.3 Cynigir 7 o dai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun. Gan mai cais amlinellol yw hwn yr unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw'r egwyddor o ddatblygu 21 o dai ynghyd a'r fynedfa arfaethedig i'r safle. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys lleoliad y tai o fewn y safle, edrychiad, graddfa a thirweddu. Er hyn, mae gofyn i bob cais amlinellol ddangos cynllun lleoliad dangosol ar gyfer y tai yn ogystal ag uchafswm maint/uchder yr unedau.

1.4 Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o'r cais cynllunio :
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Cynllunio yn cynnwys :
  - Asesiad o Anghenion Tai Lleol
  - Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Asesiad Llecynnau Agored o Werth Adloniadol

1.5 Mae'r safle yn bennaf ar dir amaethyddol gwastad sy'n ffinio â phrif ffurf adeiledig bresennol Chwilog sydd i'r dwyrain. Fe fyddai'r datblygiad yn golygu agor mynediad cerbydol newydd ger Fferm Brynhyfryd ynghyd a mynediad droed newydd i'r briffordd ym mhen dwyreiniol y safle. Mae gwrychoedd sefydledig ar hyd ffiniau'r safle gyda rhai coed aeddfed ac fe fwriedir cadw'r rhain ar wahân i ardal y fynedfa newydd ble bydd rhaid torri'r gwrych. Tir amaethyddol gwastad gyda chloddiau a choed achlysurol sydd i'r de o'r safle.

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU)

POLISI STRATEGOL 10 - CARTREFI
Bydd yr angen am dai yn ardal yn ystod oes y Cynllun yn cael ei ddiwallu trwy wneud darpariaeth ar gyfer tai, gwneud darpariaeth ar gyfer diwallu angen lleol am dai fforddiadwy a dosbarthu'r unedau tai ar draws ardal y Cynllun.

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 B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG 'SARN'
Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

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
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.

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 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 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

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL
Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle.

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 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 CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a

lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

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 y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

2.3 Canllawiau Cynllunio Atodol Lleol -

Mae cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol wedi eu mabwysiadu gan y Cyngor. Mae'r canllawiau canlynol yn berthnasol i'r cais hwn:

- Tai Fforddiadwy
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Ymrwymiadau cynllunio
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol
- Datblygiadau tai a Darpariaeth Addysgol
- Canllaw Cynllunio Atodol : Briffiau Datblygu (Tachwedd 2009) gan gynnwys briff datblygu – Ger Fferm Brynhyfryd, Chwilog

2.4 Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol (fel ystyriaeth gynllunio faterol)

- Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7 (Gorffennaf 2014)
  - Rhan 4.12 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy
  - Para. 8.7.1 – Rheoli datblygu a thrafnidiaeth
  - Para. 9.2.14 – Angen y gymuned am dai fforddiadwy
  - Para. 9.2.17 – Targedau tai fforddiadwy ar gyfer safleoedd penodol
  - Para. 12.1.7 – Capasiti'r seilwaith presennol
  - Para. 12.4.1 – Sicrhau bod y seilwaith garthffosiaeth yn ddigonol
- Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
- Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Cefnogi.
Adran Addysg	Sylwadau Dylid ystyried pob dynodiad yn Chwilog ar y cyd, effaith cronnus y datblygiadau ar gapasiti yr ysgol, ac yna fe ddylai pob datblygwr wneud cyfraniad yn unol â chymhareb nifer y tai yn eu dynodiad. Dylid gofyn am gyfraniad cyfrannol gan y datblygwyr. O ddefnyddio'r dull uchod byddai'r cyfraniad ar gyfer safle hwn yn £8914.
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Sylwadau Angen amod er sicrhau cynllun ddraenio dŵr wyneb cynaliadwy.

Dŵr Cymru:	Sylwadau Cadarnhau na ragwelir unrhyw broblemau i'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Awgrymu amodau safonol ynghylch carthffosiaeth Tynnu sylw at y ffaith bod prif bibell ddŵr yn rhedeg drwy'r safle
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	Heb ei dderbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau Angen amod i beidio â thorri'r gwrych ar gyfer creu mynedfa yn ystod y tymor nythu adar.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad Awgrymu amodau safonol ynghylch y fynedfa, y ffordd stad a pharcio
Uned Strategol Tai:	Sylwadau: Ar sail yr wybodaeth sydd gan yr Uned ynghylch anghenion lleol mae'r cynllun yn cyfarch yr angen ar gyfer unedau fforddiadwy.
Ymgynghoriad Cyhoeddus :	Rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd, ar y safle, a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail: • Fe fyddai'r datblygiad yn groes i bolisïau'r CDU • Effaith ar fwynderau tai presennol cyfagos yn enwedig o safbwynt preifatrwydd ac ymyrraeth / sŵn cyffredinol • Pryder ynghylch yr effaith ar lif dŵr wyneb

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi Strategol 10 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn annog darparu tai, gan gynnwys tai fforddiadwy, drwy ddynodiadau tir o fewn aneddiadau penodol a'u diffinnir gan y cynllun datblygu.

5.2 Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais hwn ar safle ddynodedig o fewn ffin datblygu Chwilog ac felly yn cwrdd gyda gofynion Polisi Strategol 10 ynghyd a Pholisi C1 sy'n datgan mai o fewn ffiniau datblygu fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae rhan fechan o'r safle y tu allan, ond yn union ar gyrion, y ffin a dywed Polisi CH7 y gall safleoedd o'r fath fod yn dderbyniol ar gyfer adeiladu tai fforddiadwy yn ddarostyngedig ar gwrdd â chyfres o feini prawf.

5.3 Mae'r cais yn bennaf ar safle sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac felly, yn unol â Pholisi CH1, mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol cyn belled a bod y datblygiad yn un sy'n dangos safon o ran math, maint a fforddiadwyedd y tai, a hefyd o safbwynt ansawdd, dyluniad a ffurf y datblygiad yn unol â'r Briff Datblygu perthnasol ar gyfer y safle.

5.4 Nodai’r Briff Datblygu y gallai’r safle hwn ymdopi gydag oddeutu 20 uned breswyl, a hynny ar sail dwysedd datblygu o 30 uned yr hectar. Oherwydd hyn felly mae nifer yr unedau a gynigir yn y cais yn dderbyniol ar gyfer y safle ac fe fyddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o’r tir.

5.5 Mae’r Briff ar gyfer y safle’n gofyn i’r datblygwr sicrhau fod o gwmpas 30% o’r tai yn dai fforddiadwy ac mae Polisi CH6 yn ategu’r angen i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar bob safle a ddynodir. Mae’r cais hwn yn cynnig 33.3% o dai fforddiadwy, sef y ffigwr agosaf at y targed sydd yn bosibl ei gael gyda’r niferoedd hyn. Ystyrir felly bod y datblygiad yn cwrdd â’r gofynion ar gyfer niferoedd o dai fforddiadwy ac fe gadarnheir hyn gan yr Uned Tai Strategol. Mae trafodaethau cychwynnol wedi digwydd gyda darparwyr tai fforddiadwy lleol ac maent wedi datgan eu bod yn awyddus fod yn rhan o'r cynllun.

5.6 Dywed y Briff Datblygu y disgwylir i’r safle gael ei ddatblygu gam wrth gam er mwyn sicrhau y gall gwasanaethau a chyfleusterau’r pentref ymdopi’n effeithiol gyda’r cynnydd mewn galw. Fodd bynnag wrth ymgynghori gyda’r cyrff statudol ar y cais ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth na all gwasanaethau a chyfleusterau’r pentref ymdopi gyda’r datblygiad ac felly ni ystyrir bod cyfiawnhad mwyach i geisio rheoli amseriad cwblhau’r datblygiad.

5.7 Tra bod yr egwyddor o ddatblygu tai ar y rhan o’r safle sydd wedi ei ddynodi’n benodol ar gyfer tai yn dderbyniol ac yn unol â Pholisi CH1 y CDU, mae’n rhaid ystyried y bwriad i gynnwys peth tir sydd y tu allan i’r ffin yn erbyn Polisi CH7 y CDU.

5.8 Yn unol â gofynion Polisi CH7, mae’n bwysig sefydlu os yw’r rhan o’r safle sydd y tu allan i’r ffin ddatblygu yn dderbyniol ar gyfer datblygiad preswyl. Yn hyn o beth, bydd yn rhaid i’r datblygiad ffurfio estyniad rhesymegol i’r pentref ac ni ddylai ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad nac ychwaith greu patrwm datblygu tameidiog. O ystyried bod y safle hwn yn ffinio gyda'r safle a fwriedir ei ddatblygu ac adeiladau fferm bresennol Brynhyfryd, ac yn wir fod mynediad y safle cyfan wedi ei leoli yno, fe gredir, o'i ddatblygu fel rhan o'r datblygiad ehangach, na fydd yn ymwthiad annerbyniol i gefn gwlad ac y byddai'n ffurfio estyniad rhesymegol i ffurf ddatblygedig y pentref.

5.9 Gan mai cais amlinellol yw hwn, nid oes sicrwydd eto ynghylch trefniant mewnol y safle ac felly nid oes sicrwydd y bydd tŷ / tai ar y tir sydd tu allan i'r ffin, fodd bynnag, o ystyried bod y lleoliad hwn yn rhan annatod o'r safle cyfan (oherwydd presenoldeb y fynedfa), a bod y canran o dai fforddiadwy’n dderbyniol ar gyfer y safle cyfan credir ei fod yn rhesymol delio gyda'r safle cyfan fel un yn hytrach na rhoi ystyriaethau polisi ar wahân i'r ddau ran.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Gan mai cais amlinellol yw hwn ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tai ar wahân i’w maint a’u huchder dangosol. Derbyniwyd cynllun yn dangos trefniant dangosol ar gyfer y safle gan gynnwys lleoliad y tai a’r trefniant ar gyfer trafnidiaeth. Er i’r safle fod ar dir glas, mae ei ddefnydd ar gyfer tai wedi’i dderbyn mewn egwyddor wrth fabwysiadu’r Cynllun Datblygu Unedol ac felly ni roddir ystyriaeth i golli tir glas yma. Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe ystyrir bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol, bod maint y

tai yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais/ceisiadau am fanylion llawn, reoli gweddill manylion y datblygiad. Mae gwrthwynebiad wedi'i dderbyn o safbwynt yr effaith ar fwynderau cymdogion ond, gan nad yw'r cais ar gyfer manylion unedau unigol, fe ystyrir mai mater ar gyfer cais am fanylion a gedwir yn ôl yw hwn. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, fe ystyrir bod y cais amlinellol hwn yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23 ac B25 y CDU ac y gellir sicrhau fod y manylion pellach yn dderbyniol wrth asesu cais materion a gedwir yn ôl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn cydnabod bod y mynediad a'r trefniant ffordd a ddangosir yn y cais yn dderbyniol gyda man addasiadau y gellir eu sicrhau trwy amodau priodol. Mae'r cais felly'n cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36 o'r CDU sy'n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat.

5.12 'Roedd y rhesymau dros ddynodi'r safle yn y CDU'n cynnwys:

- Bod Chwilog wedi'i leoli mewn man hygyrch o fewn Ardal Dalgylch Dibyniaeth Llŷn.
- Mae'r safle o fewn taith gerdded hwylus iawn i gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol y pentref.
- Mae'r safle wedi ei leoli ger llwybr gwasanaeth bws rheolaidd.

5.13 Fe ddynodwyd y safle gan ei fod yn hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth a hefyd i gyfleusterau'r pentref ac mae'r cynllun dangosol yn dangos llwybr troed yn cysylltu pen dwyreiniol y safle gyda phalmant y ffordd fawr ger adeilad y gyfnewidfa ffôn ac fe fyddai hyn yn hwyluso mynediad ar droed i gyfleusterau'r pentref. Fe ystyrir felly bod y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi CH28, CH29, CH30, CH31 ac CH32.

Materion bioamrywiaeth

5.14 Ni fyddai unrhyw safleoedd na rywogaethau a amddiffynnir yn cael eu heffeithio'n unionyrchol gan y datblygiad a bwriedir cadw'r mwyafrif helaeth o'r gwrych sydd eisoes yn amgylchynu'r safle. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon ynghylch y datblygiad ar yr amod na weithredir y bwriad i dynnu'r gwrych ar gyfer agor mynediad i'r safle'n digwydd yn ystod y cyfnod nythu adar. Fe ystyrir felly y byddai'r cais yn cydymffurfio gyda pholisi B21 o'r CDU sy'n anelu at ddiogelu coridorau bywyd gwyllt megis gwrychoedd.

5.15 Nid yw tirlunio yn fater a gynhwyswyd yn y cais hwn, fodd bynnag fe ystyrir y byddai'n rhesymol, yn unol a Pholisi B27 y CDU, gosod amod tirlunio ar y caniatâd er mwyn sicrhau gwelliannau i ddiddordeb bioamrywiaeth y safle ynghyd a golwg y safle o fewn y dirwedd.

Materion llifogydd

5.16 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gofyn am amod ar y cais cynllunio i sicrhau na ellid dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun draeniad dŵr ar gyfer y safle sydd yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Credir, drwy osod amod yn mynnu cynllun o'r fath, y gellid sicrhau na fydd y datblygiad yn ychwanegu at lif dŵr wyneb mewn modd annerbyniol ac felly bod y cynllun yn unol â Pholisi B32 y CDU..

Materion isadeiledd

5.17 Cadarnhaodd yr ymgynghoriad gyda Dŵr Cymru bod yr isadeiledd ar gyfer gwaredu carthffosiaeth o'r safle ac i gyflawni dŵr i'r safle yn ddigonol ac felly fe ystyrir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisi CH18. Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle a bydd yn rhaid i'r datblygwr ddod i ddealltwriaeth gyda Dŵr Cymru ynghylch amddiffyn y cyfleuster hwn yn ystod y broses datblygu.

Llecynnau agored o werth adloniadol

5.18 Mae Polisi CH1 yn gofyn i ddatblygiadau gwrdd â gofynion y Briff Datblygu ar gyfer safleoedd dynodedig ac mae'r briff datblygu ar gyfer y safle yn gofyn sefydlu a yw'r ddarpariaeth bresennol o lecynnau agored adloniadol yn yr ardal leol yn diwallu anghenion y datblygiad. Yn ogystal, gan fod y cynnig yn golygu datblygu 10 neu ragor o dai, mae'n rhaid ystyried sut y bwriedir diwallu anghenion preswylwyr y tai arfaethedig o safbwynt llecyn adloniadol, yn unol â Pholisi CH43 y CDU â'r CCA "Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol". Fe gyflwynwyd Asesiad Llecynnau Agored o Werth Adloniadol gan yr ymgeiswyr ac mae hwn yn dod i'r casgliad, o ystyried y ddarpariaeth bresennol sydd yn y pentref, nad oes angen darpariaeth newydd ar y safle hwn.

5.19 Fe aseswyd yr wybodaeth hon gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac y maent o'r farn nad oes adnoddau chwarae digonol i blant o fewn pellter hwylus i safle'r cais cynllunio a bod yno ddiffyg darpariaeth gyffredinol ym mhentref Chwilog. Yn ogystal, bydd y diffyg darpariaeth yma yn gwaethygu wrth i safleoedd eraill sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai gael eu datblygu. Gan fod diffygion wedi eu nodi yn y ddarpariaeth bresennol bydd angen sicrhau darpariaeth briodol ar gyfer diwallu anghenion y teuluoedd fydd yn byw yn y datblygiad arfaethedig drwy amod cynllunio. O edrych ar y trefniant mewnol dangosol, fe gredir, drwy ail-lunio'r trefniant hwnnw, bod gofod digonol ar y safle ar gyfer sicrhau darpariaeth briodol. O wneud hynny fe ystyrir bydd y cais yn cwrdd â gofynion Polisi CH43 y CDU a'r polisïau eraill a'u trafodir uchod.

Cyfleusterau addysgol

5.20 Mae Polisi CH37 yn ceisio sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Mae gwybodaeth wedi ei baratoi gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd sy'n asesu effaith datblygu'r safle hwn, ynghyd a'r ddau safle arall sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn Chwilog yn y CDU, ar Ysgol Gynradd Chwilog. Yn hyn o beth mae'n hollbwysig ystyried yr hyn a wnaethpwyd wrth ymdrin â chais cynllunio ar y safle y tu ôl i dafarn y Madryn ar gyfer 15 o dai (ac sydd hefyd yn safle sydd wedi ei ddynodi yn y CDU).

5.21 Wedi ymgynghori gyda'r Adran Addysg ar gyfer y cais hwnnw, 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 yn berthnasol i'w hystyried ar gyfer y tri safle (nodir fod safle 'Ger Stad Ty'n Rhos' hefyd wedi ei ddynodi ar gyfer 21 o dai). 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. Yn hyn o beth, mae cysondeb yma rhwng y sefyllfa o ran y safle hwn a'r safle ger y Madryn gan fod y bwriad hwn, fel y cais a ganiatawyd ger y Madryn, yn cynnig un uned yn fwy na'r ffigwr a nodir yn y CDU.

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:

5.22 Credir y dylid defnyddio flwyddyn addysgol 2013-14 fel y sail ar gyfer asesu'r angen am gyfraniad addysgol gan mai dyna pryd y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol a hefyd dyma'r flwyddyn y gwnaethpwyd yr asesiad ar gyfer y safle ger y Madryn. 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. (Noder bod yr wybodaeth addysgol ar gyfer 2014-15 yn nodi y byddai'r ysgol yn parhau i weithredu dros ei gapasiti ar sail datblygu'r tri safle):

Capasiti	Nifer yn mynychu'r ysgol (Medi 2013)
67	47

5.23 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 disgwyliedig 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 ger y Madryn (h.y. 14/55 x 24,514).

5.24 Wrth wneud y cyfrifiad hwn ar gyfer y safle sydd yn destun y cais hwn, byddai disgwyl cyfraniad addysgol o **£8,914** (20/55 x 24,514) mewn perthynas â'r datblygiad hwn.

5.25 Mae lle digonol yn Ysgol Uwchradd Glan y Môr (sydd yn gwasanaethu Chwilog) i ddygymod a'r disgyblion a fyddai'n deillio o'r tri safle yn Chwilog.

5.26 O sicrhau cyfraniad addysgol priodol drwy gytundeb 106 fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion Polisi CH37 y CDU a CCA Datblygiadau tai a Darpariaeth Addysgol.

Materion Ieithyddol

5.27 Cyflwynwyd Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais a daeth hwn i'r casgliad bydd y datblygiad yn helpu amddiffyn yr iaith yn lleol drwy ddarparu cyfleoedd i bobl leol symud i fyny yn y farchnad dai a thrwy hynny aros i fyw yn lleol a chefnogi cyfleusterau'r pentref a gweithgaredd cymunedol. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cadarnhau bod y gymysgedd o dai a gynhigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant. Fe ystyrir felly fod y datblygiad yn fuddiol i'r Iaith Gymraeg ac yn gyson gydag amcanion Polisi A2 y CDU a CCA "Cynllunio a'r Iaith Gymraeg"

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.28 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad ac felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Unedol.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 21 tŷ (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol) ar y safle hwn, yn cwrdd â gofynion y Briff Datblygu ar gyfer y safle a chyda'r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol eraill a nodir yn yr adroddiad, yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a chytundeb 106 i ddelio gyda materion penodol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau Cytundeb 106 yn ymwneud â'r cyfraniad ariannol addysgol ac i sicrhau fod 7 o'r 21 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol. Byddai'r caniatâd cynllunio'n cynnwys amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Llechi to
4. Dŵr / Carthffosiaeth / Draeniad
5. Amodau priffyrdd
6. Amodau Bioamrywiaeth
7. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir o'r tai fforddiadwy
8. Tirweddu
9. Cynllun gwarchod coed
10. Llecyn chwarae
11. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir