Rhif: 5

Cais Rhif:	**C16/1603/41/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**15-12-2016**
Math y Cais:	**Amlinell**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Cais amlinellol ar gyfer codi 9 ty sy'n cynnwys 3 ty fforddiadwy ynghyd a darparu mynedfa a lon stad**
Lleoliad:	**Cae Bodlondeb, ger Ael y Bryn, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd, LL536SH**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDA AMODAU AC YN DDAROSTYNGEDIG I GYTUNDEB 106**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn yn gais amlinellol sy’n cynnwys manylion mynediad gyda phob mater arall wedi ei gadw’n ôl ar gyfer codi 9 annedd, 3 ohonynt yn fforddiadwy ar ran o safle o fewn pentref Chwilog sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 21 o dai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae cais wedi ei gyflwyno o dan C16/1363/41/AM ar gyfer codi 9 annedd ychwanegol (3 ohonynt yn fforddiadwy) ar gyfer gweddill y safle, ac mae’r 2 gais yn cael eu cyflwyno i’r Pwyllgor Cynllunio ar yr un pryd.

1.2 Mae’r safle presennol yn rhan o gae sy’n codi’n raddol o’r briffordd, ac sydd wedi ei leoli tu ôl i dai presennol a ger stad Ty’n Rhos. Mae’r cais penodol yma yn ymwneud a hanner y safle sydd agosaf i dai bresennol Ty’n Rhos, ac yn cynnwys y ffordd fynediad.

1.3 Dengys y cynlluniau dangosol a gyflwynwyd gyda’r cais mai’r bwriad yw i ddarparu mynedfa oddi ar y briffordd a ffordd stad sy’n fforchio; ynghyd a chodi 9 annedd, 3 ohonynt i fod yn fforddiadwy, a darparu llefydd parcio ar bob plot.

1.4 Mae’r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais yma:

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Gwybodaeth Cefnogol

1.5 Mae Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol sy’n cyfeirio at y safle yn ei gyfanrwydd hefyd wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais yma.

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.

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 gynaliadwy', 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.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI STRAGETOL 10 – CARTERFI
Bydd yr angen am dai yn yr 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 B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI 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 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 IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatau cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI 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.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio 2009
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2009

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 2) "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (Mehefin, 2006).
Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) "Dylunio" (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN16) "Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored" (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN20) "Cynllunio a'r Iaith Gymraeg" (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/1363/41/AM – Cais amlinellol sy'n cynnwys manylion mynediad gyda phob mater arall wedi ei gadw'n ôl ar gyfer codi 9 annedd, 3 ohonynt yn fforddiadwy – HEB EI BENDERFYNU

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi'r egwyddor ond mynegi pryder ynghylch y dŵr sydd yn y ffos sy'n mynd rhwng y tai arfaethedig a'r tai sydd yna'n barod.

Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r datblygiad yn ymddangos fel rhan o , neu'n estyniad o gais rhif C16/1363/41/AM, ac felly argymhellaf gynnwys yr un amodau / nodiadau trafnidiaeth a chynigwyd i'r cais hwnnw.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i’w cynnig
Dŵr Cymru:	Amod i gytuno cynllun draenio ar gyfer y safle.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae clawdd a gwrych yn rhedeg drwy ganol y safle. Mae gwaith sylweddol wedi ei wneud yn barod i dorri coed ar y gwrych. Bydd rhaid ailsefydlu’r gwrych yma yn llawn fel rhan o gynllun tirweddu. Bydd rhaid derbyn Cynllun Tirweddu gyda’r cais materion wedi eu cadw’n ôl. Dylai fanylu sut y bydd y clawdd a’r gwrych yn cael ei ailsefydlu. Os na fydd hyn yn bosib yna bydd rhaid i gynllun ddangos gosodiad clawdd/cloddiau a gwrych cyfatebol mewn hyd i’r un a gollwyd mewn rhan arall o’r safle. Dylai cynllun tirweddu hefyd gynnwys manylion rhywogaethau coed i’w plannu ar y safle.
Tai Fforddiadwy:	Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch
Uned Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 18.01.2016 a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn cynnig sylwadau ar y bwriad ar y seiliau canlynol:- • Fod llysiau’r dial yn bodoli ar y rhan yma o’r safle.

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 safle sy’n destun y cais yma wedi ei leoli o fewn safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer 21 o dai o fewn ffin ddatblygu Chwilog, a gyda’r safle sy’n destun C16/1363/41/AM mae’n ffurfio’r safle sydd wedi ei ddynodi’n llawn. Mae’r bwriad 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.

5.3 Oherwydd lleoliad a dynodiad y safle, mae hefyd 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 21uned breswyl, a hynny ar sail dwysedd datblygu o 30 uned yr hectar. Mae bwriad ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd (y cais yma a chais C16/1363/41/AM) yn cynnwys 18 o dai, ac felly ystyrir fod y nifer yr unedau 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.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae polisïau B22, B23, B25 a B27 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol.

5.7 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 (mae mynediad i'r safle yn ffurfio rhan o'r ddau gais sydd wedi eu cyflwyno). 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'r 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 a graddfa, a'i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais/ceisiadau am fanylion llawn, reoli gweddill manylion y datblygiad. Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol hwn yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23, B25 a B27 o'r CDUG ac y gellir sicrhau fod y manylion pellach yn dderbyniol wrth asesu cais materion a gedwir yn ôl.

Materion Bioamrywiaeth

5.8 Ni fyddai unrhyw safleoedd na rywogaethau a amddiffynnir yn cael eu heffeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad, ond gweler o'r sylwadau uchod fod yr Uned Bioamrywiaeth wedi nodi fod gwrych a chlawdd yn rhedeg drwy ganol y safle a bod gwaith torri coed helaeth wedi ei gario allan ar y gwrych/clawdd yn barod. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth bryderon ynghylch y datblygiad ar yr amod fod y gwrych/clawdd yn cael ei ailsefydlu neu eu hail osod drwy gynllun tirweddu. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon eraill ynghylch a'r safle, ac felly ar sail derbyn cynllun tirweddu addas fel rhan o'r cais/ceisiadau materion a gadwyd yn ôl, fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B20 a B21 o'r CDUG sy'n diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol a choridorau bywyd gwyllt a chysylltiadau cynefinoedd, a pholisi B17 sy'n ymwneud a chynlluniau tirweddu.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Mae mynediad i'r safle yn ffurfio rhan o'r cais amlinellol yma, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt

diogelwch ffyrdd, yn ddarostyngedig i amodau cynllunio sy’n ymwneud a gosodiad y stad, gwelededd a pharcio. Mae’r cynnig felly’n gydnaws ag amcanion polisïau CH33 a CH36.

Llecynnau agored o werth adloniadol

5.10 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. Er bod y bwriad gerbron ar gyfer 9 annedd, mae’r safle yn ei gyfanrwydd (sef y cais gerbron a chais C16/1363/41/AM) yn cynnwys cyfanswm o 18 annedd, ac felly yn gronnol mae’n rhaid ystyried sut y bwriedir diwallu anghenion preswylwyr y tai arfaethedig o safbwynt llecyn adloniadol, yn unol â Pholisi CH43 y CDU a’r CCA “Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol”. Fe gyflwynwyd ‘Asesiad o Diroedd Agored ar Gyfer Adloniant’ gan yr ymgeisydd fel rhan o gais C16/1363/41/AM 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. Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth atodol i’r asesiad gwreiddiol yn cadarnhau eu bod yn fodlon cynnig cyfraniad ariannol tuag at wella’r parc presennol yn y pentref.

5.11 Mae ceisiadau diweddar wedi bod ar ddau safle arall sydd wedi eu dynodi yn y pentref, ac aseswyd y ceisiadau yma ar eu rhinweddau eu hunain o safbwynt y polisi yma. ‘Roedd cais C14/0061/41/AM ar gyfer codi 15 o dai ar dir ger Madryn, Chwilog wedi ei leoli o fewn pellter addas gyferbyn i’r llecyn chwarae presennol, ac o ganlyniad i’r tai oedd yn destun y cais yma yn unig, ystyrir fod y ddarpariaeth bresennol yn ddigonol.

5.12 ‘Roedd cais C14/0113/41/AM ar gyfer codi 21 o dai ar dir ger Bryn Hyfryd, Chwilog yn cynnwys Asesiad Llecynnau Agored o Werth Adloniadol, ac aseswyd hwn fel rhan o’r cais a daeth yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i’r canlyniad nad oedd adnoddau chwarae digonol i blant o fewn pellter hwylus i safle’r cais cynllunio yn Bryn Hyfryd a bod yna ddiffyg darpariaeth gyffredinol ym mhentref Chwilog. Penderfynwyd felly i ail-lunio trefniant y safle er mwyn gallu darparu llecyn digonol o fewn safle’r cais.

5.13 O safbwynt y cais gerbron (a’r cais C16/1363/41/AM ar yr un safle) mae’r wybodaeth a gyflwynwyd wedi ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac ar sail caniatadau diweddar sydd wedi eu rhoi yn y pentref, ystyrir 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. Mae’r safle ar yr un ochr i’r ffordd a’r llecyn chwarae presennol, a gyferbyn a safle Bryn Hyfryd fydd yn darparu llecyn o fewn y safle penodol hwnnw. O ystyried hyn felly, mae swyddogion o’r farn y byddai cyfraniad (sydd i’w gytuno) ar gyfer gwella llecyn/nau chwarae presennol yn dderbyniol yn yr achos yma, o ystyried y cyfleusterau sydd ar gael yn y parc presennol, a’r gwelliant y byddai cyfraniad ariannol yn ei gynnig i’r cyfleuster hwnnw ac a fyddai ar gael ar gyfer y pentref i gyd. Ystyrir y byddai’r trefniant yma yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gytuno cyfraniad ariannol priodol i amgylchiadau’r cais a modd o sicrhau hynny drwy Gytundeb 106. O sicrhau hynny fe ystyrir bydd y cais yn cwrdd â gofynion Polisi CH43 y CDUG a’r CCA perthnasol.

Cyfleusterau Addysgol

5.14 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 safleoedd eraill 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 a safle Bryn Hyfryd ar gyfer 21 o dai (ac sydd hefyd yn safleoedd sydd wedi eu dynodi yn y CDU).

5.15 Wedi ymgynghori gyda'r Adran Addysg ar y safleoedd yma ar adeg asesu cais tu ôl i Dafarn y Madryn (sef y cais cyntaf ddaeth ymlaen allan o'r tri safle sydd 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 mae'r ceisiadau sydd wedi eu cyflwyno ar gyfer y tri safle sydd wedi eu dynodi hyd yn hyn yn geisiadau amlinellol ac felly nid oes sicrwydd am y nifer na math o unedau.

5.16 Defnyddiwyd y flwyddyn addysgol 2013-2014 fel y sail ar gyfer asesu'r angen am gyfraniad addysgol gan mai dyma'r cyfnod asesu cais safle ger y Madryn; 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):

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

5.17 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).

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

5.19 Wrth wneud yr un cyfrifiad ar gyfer y safle sydd yn destun y cais hwn a chais C16/1603/41/AM (sef y safle a ddynodwyd yn ei gyfanrwydd), byddai disgwyl cyfraniad addysgol o **£9,359** (21/55 x 24,514) mewn perthynas â'r datblygiad hwn.

5.20 Roedd 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.

5.21 O sicrhau cyfraniad addysgol priodol fel y nodir uchod (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

5.22 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais, a chyflwynwyd Datganiad Cymuned ac Ieithyddol ychwanegol fel rhan o gais C16/1603/41/AM sy'n cyfeirio at yr effaith gronnol y ddau gais. Mae'r ddau ddatganiad wedi ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, sy'n nodi ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Fe ystyrir felly na fydd y datblygiad yn andwyol i'r Iaith Gymraeg a bod y bwriad yn gyson gydag amcanion Polisi A2 y CDU a CCA "Cynllunio a'r Iaith Gymraeg".

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.23 Yn dilyn cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau yn ymwneud a llysiau'r dial ar y rhan yma o'r safle. Nid yw'r mater yma wedi ei godi gan yr Uned Bioamrywiaeth, ond i leddfu unrhyw bryderon, ystyrir y byddai'n rhesymol i osod amod ar y caniatâd cynllunion er mwyn sicrhau cynllun i waredu a'r llysiau dial, ac yna gellir rhyddhau'r amod yma ar yr un pryd a'r materion a gadwyd yn ôl. Ystyrir felly nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi ei gynnig sy'n gorbwyso'r polisïau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad ac felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor cefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Unedol.

Materion ychwanegol

5.24 Nodir fod y cais yma C16/1603/41/AM ynghyd a chais C16/1361/41/AM gyda'i gilydd yn ffurfio datblygiad o 18 o dai (6 i fod yn fforddiadwy) ar safle sydd wedi eu dynodi ar gyfer datblygiad tai yn y CDU. Ystyrir fod y ddau gais yma gyda'i gilydd yn dderbyniol yn nhermau eu hasesu yn erbyn gofynion y Briff Datblygu ar gyfer y safle ac yn erbyn gofynion polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol eraill a nodir uchod. Oherwydd bod dau gais cynllunio wedi ei gyflwyno ar gyfer datblygu'r safle, ystyrir ei fod yn rhesymol i osod amod i gytuno ar gynllun datblygu cam wrth gam ar gyfer y safle, er mwyn sicrhau datblygiad trefnus.

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 gwrthwynebiad a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 9 tŷ (gan gynnwys 3 tŷ fforddiadwy) ar y safle hwn, yn rhannol cwrdd â gofynion y Briff Datblygu ar gyfer y safle ac yn cwrdd gyda'r polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol eraill a nodir yn yr adroddiad, yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a chytundeb 106 i ddelio gyda'r tai fforddiadwy a chyfraniadau llecyn agored ac addysgol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 yn ymwneud a'r cyfraniad ariannol addysgol ac ar gyfer gwella llecyn chwarae ac i sicrhau fod 3 o'r 9 ty yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol. Byddai'r caniatâd cynllunio yn cynnwys amodau perthnasol yn ymwneud a:

1. Amodau safonol amser cais amlinellol
2. Amod derbyn materion a gadwyd yn ôl
3. Llechi
4. Amodau Priffyrdd
5. Amod Dwr Cymru
6. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar yr unedau fforddiadwy
7. Cytuno ar gynllun i waredu'r Llysiau Dial
8. Tirlunio
9. Datblygu gam wrth gam

Nodyn Dwr Cymru
Nodiadau Priffyrdd