

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C14/0386/24/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 19/05/2014**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanwnda

Ward: Llanwnda

Bwriad: Adnewyddu caniatad rhif C08A/0568/24/LL a C09A/0532/24/LL ar gyfer codi 24 tŷ, yn cynnwys 12 tŷ fforddiadwy, newidiadau i'r fynedfa bresennol a chreu lonydd stad (cynllun diwygiedig i'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol)

Lleoliad: Tir yng nghefn Tan y Celyn, Swm y Mor a Talardd, Llanwnda, Caernarfon, Gwynedd, LL54 7YN

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gwreiddiol ar gyfer codi 24 o dai (gan gynnwys 6 tŷ fforddiadwy) i'r Pwyllgor ar 14.12.15 ac fe benderfynodd y Pwyllgor i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig bod yr ymgeisydd yn arwyddo cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau elfen o dai fforddiadwy ynghyd â sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth yn ysgol y dalgylch (Ysgol Felinwnda). Gan fod yr ymgeisydd wedi oedi wrth arwyddo'r cytundeb cyfreithiol, mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yng Ngorffennaf, 2017 ac o ganlyniad roedd newid i statws y tir a hefyd newid mewn polisi. O ganlyniad i hyn diwygiwyd y cynlluniau gwreiddiol a diweddarwyd nifer o'r asesiadau er mwyn cymryd i ystyriaeth cynnwys polisiâu newydd y CDLL. Mae'r cais yn parhau i gynnwys 24 tŷ ond erbyn hyn mae 12 o'r tai yn rhai fforddiadwy o ganlyniad i'r ffaith bod rhan o'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLL.
- 1.2 Gellir rhannu'r cynllun diweddaraf i fyny i elfennau gwahanol sy'n cynnwys:-
- Codi 24 tŷ o wahanol ddyluniadau a maint gan gynnwys tai 2-lofft a 3-llofft deulawr ynghyd â thŷ un llawr.
 - Bydd y 12 tŷ fforddiadwy yn cynnwys tŷ un llawr ar gyfer 5 person, 6 tŷ deulawr 4 person, a 5 tŷ deulawr 5 person fydd yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (safonau *DQR* Llywodraeth Cymru).
 - Bydd y 12 tŷ marchnad agored yn cynnwys 2 dŷ 4 person, 4 tŷ 4 person (o ddyluniad gwahanol) a 6 tŷ 5 person.
 - Llecyn agored maint 0.14ha wedi ei leoli yn ne-ddwyrain safle'r cais.
 - Gwelliannau i'r fynedfa bresennol drwy greu gweledded safonol tua'r dwyrain (ar hyd rhan o'r ffordd sirol dosbarth III i Rhos Isaf) ynghyd â chreu pafin gyferbyn a'r eiddo a adnabyddir fel Menai View.
 - Gorsaf trin carthion tanddaearol gyferbyn ac ymylon deheuol y safle.
 - Tirlunio oddi fewn ac o amgylch ymylon y safle.
 - Triniaeth ffiniau amrywiol oddi fewn ac ar ymylon y safle gan gynnwys ffens atal dringo 2.1m o uchder (gyfochrog a'r rheilffordd), ffens coedyn clos yn amrywio o 1.2m hyd at 1.8m o uchder ynghyd â ffens rheiliau rhwng gerddi'r tai.
- 1.3 Mae safle'r cais yn llecyn o dir sydd yn mesur oddeutu 0.9 hectar gyda'r hanner gogleddol wedi ei gynnwys oddi fewn i'r ffin datblygu a'r hanner deheuol wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu. Mae Dinas yn cael ei adnabod fel *Pentref Lleol* yn Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun ac nid yw'r rhan o'r safle sydd y tu fewn i'r ffin wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd penodol. I'r gogledd o'r safle ceir ffordd sirol dosbarth III sy'n gwasanaethu Rhos Isaf a Rhostryfan, i'r dwyrain lleolir gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy presennol (ble mae parth gwaharddiad yn bodoli), i'r de ceir Rheilffordd Eryri, gweithdai diwydiannol a gorsaf trin carthion tanddaearol arfaethedig (ble mae hefyd parth gwaharddiad yn bodoli) ac i'r gorllewin lleolir safle gwag tafarn y Mount gynt a gerddi cefn a rhodfa breifat anheddau sefydledig.
- 1.4 Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel porfa. Mae rhediad yn y tir oddeutu 5m i lawr i gyfeiriad y rheilffordd i'r de-ddwyrain o'r safle. Mae'r fynedfa bresennol (giât ddwbl) i'r safle wedi ei leoli yng nghornel gogledd-gorllewinol y cae.
- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau canlynol i gefnogi'r cais - Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Iaith Gymraeg, Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ynghyd ac Arolwg Coed Rhagarweiniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2. **Polisiau 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 chymau 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

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

Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA5 - darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

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

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi TAI16 – safleoedd eithrio.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).

CCA – Oblygiadau Cynllunio (Tachwedd, 2009).

CCA – Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol (Tachwedd, 2009).

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (2009).

CCA:Cymysgedd Tai (2018).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PPC), Argraffiad 10, (Rhagfyr, 2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio, (Mehefin, 2016).

NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin, 2006).

NCT5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Hydref, 2013).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C09A/0532/24/LL - diwygio amod 2 o ganiatâd rhif C08A/0568/24/LL er mwyn galluogi ail-leoli'r math o dai ar y safle (lleiniau 4-12 yn cynnwys 17 ac 18, 21-23 ac i addasu dyluniad lleiniau 7-12) wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2010 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyflenwad o 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.
- 3.2 Cais rhif C08A/0568/24/LL - codi 24 o dai deulawr, newidiadau i fynedfa bresennol a chreu lonydd stad wedi ei ganiatáu yn Awst, 2009 gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 er mwyn sicrhau 6 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol.
- 3.3 Cais rhif C06A/0451/24/AM - cais amlinellol ar gyfer 20 tŷ wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor

Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu ar sail:-

- Dylid newid lleoliad y cae chwarae i'r rhan uchaf a thu cefn i'r tai presennol gan ford ei leoliad ar hyn o bryd yn rhy agos i'r rheilffordd a fyddai'n denu plant i ddringo drosodd ag efallai fynd i berygl.
- Dylid ail-leoli'r byngalo i'r rhan uchaf hefyd gan ei fod yn bell o'r brif fynedfa a fyddai'n hwylus iawn i rywun oedrannus neu anabl.
- Nid oes palmentydd y ddwy ochr i'r ffordd er mwyn diogelwch i'r trigolion fydd yn dod oddi ar y bws a cherdded am y stad dai.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau/nodiadau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Amod parthed cyflwyno manylion darparu a gweithredu system rheoli dŵr arwyneb sydd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dŵr Cymru:

Amodau safonol yn ymwneud a gwaredu dŵr aflan/dwr hwyneb o'r safle.

Uned Gwarchod y
Cyhoedd:

Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Bioamrywiaeth: Angen cynnwys amodau mesuraiadau lliniaru o fewn unrhyw ganiatad cynllunio.

Uned Gwasanaeth yr Iaith Gymraeg: Mae'r Uned wedi rhoi sylwadau ar y bwriad ac wedi datgan y 'Cytunir bod y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar yr iaith o ran cynnig cyfleoedd i bobl aros yn yr ardal a chynnig tai fforddiadwy sydd mawr eu hangen ar bobl leol, teimlir hefyd y dylid bod yn ofalus i beidio cymryd sefyllfa yn ganiataol a chymryd ein bod yn gwybod beth fydd y patrwm symud'.
 'Gallai'r datblygiad hwn fod yn astudiaeth achos defnyddiol i ni ar gyfer y dyfodol. Hoffem felly weld ymrwymiad o ewyllys da gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd i gydweithio gyda Chyngor Gwynedd i gasglu data ac i fonitro effaith y datblygiad hwn dros gyfnod. Byddai ymrwymiad o'r fath yn gyfraniad gwerthfawr at nod strategaeth iaith y Sir, Cynllun Hybu'r Gymraeg yng Ngwynedd, i ddeall arferion pobl a hefyd i ddeall a lliniaru effaith datblygiadau o bob maint ar yr iaith.'
 'Hoffem felly gynnig cam lliniaru fyddai'n gweld CCG yn ymrwymo i gasglu a rhannu gwybodaeth (yn unol â rheoliadau Diogelu Data) am y bobl a'r teuluoedd fydd yn symud i'r datblygiad petai'n cael ei ganiatáu, ac yn diweddarar'r wybodaeth honno yn rheolaidd dros gyfnod o bum mlynedd.'

Uned Strategol Tai: Ar sail y wybodaeth a dderbyniwyd, ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Byddai angen i unrhyw dy fforddiadwy fod i Safon Gofynion Ansawdd Cymru.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd diwygiedig ar y safle ac ail-hysbysebwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar sail:-

- Diogelwch ffyrdd - byddai'r bwriad yn golygu defnydd mwy dwys o'r gyffordd is-safonol bresennol sy'n gwasanaethu Rhos Isaf a Rhostryfan.
- Diffyg palmentydd rhwng safle'r cais a'r ffordd sirol A.487 yn enwedig i blant ysgol.
- Diffyg llecynnau parcio oddi fewn i'r safle.
- Nid yw'r safle'n hygyrch nac yn gynaliadwy ar gyfer cerddwyr a beicwyr.
- Dim digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn gwneud asesiad manwl ohono. Gwallau yn y dogfennau a gynhwysir o fewn y cais cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Byddai tirweddu'r safle yn anodd gan ystyried bod y tai arfaethedig wedi eu lleoli'n agos i ffiniau'r cais.
- Amodau byw - byddai'r tai arfaethedig sydd wedi eu lleoli ar hyd y ffin gogledd-gorllewinol y safle yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r tai hynny sydd wedi eu lleoli rhwng safle'r cais a'r A.487 ar sail gôr edrych, colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol. Byddai gor-erdych goddefol hefyd rhwng y tai presennol a'r tai arfaethedig.
- Nid yw lleoliad y llecyn chwarae yn addas oherwydd ei fod yn bell o olwg nifer o dai a cyn agos at y rheilffordd. Dylai cael ei ail-leoli i'r rhan uchaf y safle er budd y gymuned ehangach. Mae hefyd wedi ei leoli mewn man gwlyb.
- Byddai'r bwriad yn golygu or-ddatblygiad o'r safle.
- Diffyg tai 4-llofft yn yr ardal ac nid yw'r cynllun diwygiedig yn debyg i'r cynllun blaenorol ar sail cymysg a math o dai. Dim tystiolaeth ar gyfer nifer helaeth o dai 2 lofft.
- Mae'r ffigyrau parthed y nifer o blant a all deillio o'r datblygiad yn amcangyfrif rhy isel. Gan fod hanner y safle y tu allan i'r ffin datblygu dylai'r cais cael ei wrthod ar sail cysondeb.
- Angen sicrhau bod swm penodol wedi ei benodi ar gyfer Ysgol Felinwnda.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ganlynol:-

- Mwynderau preswyl - yr eiddo Talardd a thŷ llain 19 arfaethedig yw'r ddau dy agosaf i'w gilydd ac mae pellter o 23m rhyngddynt. Credir bod y gwagle yma yn ddigonol i sicrhau bod unrhyw or-edrych a cholli preifatrwydd yn y lleiafswm.
- Dim angen tai 2-lofft yn Ninas/Llanwnda a bod yr angen yn ymwneud a thai 3, 4 a 5 llofft. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a'r Datganiad Iaith Gymraeg a gwybodaeth gan Tai Teg yn profi bod anghenion tai cyfredol cyngor cymuned Llanwnda a Bontnewydd wedi eu selio ar dai 2 a 3 llofft ac mae'r cymysg o dai a gynhwysir yn y cynllun arfaethedig yn cyfarfod yr angen yma.
- Cynllun safle - mae'r cynllun cyfredol wedi ei siapio gan bolisiau'r CDLL (gan gynnwys lleoliad y ffin datblygu sy'n golygu bod hanner y safle erbyn hyn y tu allan i'r ffin ei hun) ynghyd a'r angen i ddarparu llecyn adloniadol o fewn y safle. Cyflwynwyd pryderon gan drigolion lleol parthed diogelwch plant yn defnyddio'r llecyn chwarae. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos bydd ffens

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

atal dringo 2.3m o uchder rhwng y llecyn chwarae a chledrau Rheilffordd Eryri ynghyd a'r ffaith bydd goruwchwiliaeth naturiol dros y llecyn gan dai lleiniau 9-18.

- Cyfraniad addysgol – mae'r ymgeisydd wedi bod mewn trafodaethau gyda'r Adran Addysg ac mae ffigyrau Medi, 2018 ar gyfer Ysgol Felinwnda ac Ysgol Bontnewydd yn dangos bod capasiti ar gael yn y ddwy ysgol ar gyfer y niferoedd o ddisgyblion a all deillio o'r datblygiad yma.
- Diogelwch ffyrdd - gwrthwynebwyd y cais ar sail diffyg llwybr cerdded i'r ddwy ochr y ffordd ar gyfer cyrraedd y safle bws. Mae croesfan eisoes ar y gyffordd gyda'r A.487 ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan yn amodol ar ofynion Polisi TAI15 (darparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol) caniateir cynigion am dai marchnad agored yn y pentrefi lleol gwledig ac arfordirol os ydynt yn dderbyniol ar sail:-
- (i) Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle; ac
 - (ii) Bod y safle o fewn ffin datblygu'r anheddle.
- 5.2 Mae Polisi TAI8 ynghyd a CCA: Cymysgedd Tai yn datgan bydd angen sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan gan gyfeirio at ddarparu gymaint â phosib o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol; cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol; sicrhau defnyddio tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy; sicrhau cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol; gwneud darpariaeth fel sy'n briodol ar gyfer anghenion tai penodol; gwella ansawdd ac addasrwydd y tai presennol a sicrhau safonau dylunio uchel.
- 5.3 Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd disgwyl i ddatblygiadau tai mewn aneddleoedd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddleoedd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy.
- 5.4 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae Dinas wedi ei gydnabod fel *Pentref Lleol* ym Mholisi TAI4 o'r CDLL ac oddi fewn i'r aneddleoedd hyn cefnogir datblygiadau marchnad agored a thai fforddiadwy ar safleoedd ar hap addas tu mewn i ffiniau datblygu. Mae'r rhan uchaf o'r safle sy'n destun y cais hwn wedi ei leoli tu mewn i'r ffin datblygu ac mae felly'n gyson gyda maen prawf (ii) o Bolisi TAI4. O ystyried fod yr egwyddor o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ddatblygu tai ar y safle wedi ei dderbyn yn y gorffennol 9ond bellach wedi rhedeg allan/newid gan y sefyllfa bolisi) cadarnheir gall y rhan yma o'r safle gael ei ystyried i fod yn safle ar hap sydd yn addas i'w ddatblygu. Er mai datblygiadau ar raddfa fach sy'n cael eu hyrwyddo er mwyn adlewyrchu rôl *Pentref Lleol* byddai datblygu 24 tŷ ar yr holl safle yn golygu darpariaeth uwch na'r ffigwr dangosol o 8 uned a gofnodir o fewn y CDLL. Fodd bynnag, mae'n rhaid edrych ar gynnwys Polisi TAI4 yn ei gyfarwydd gan gynnwys y canllaw cyntaf sy'n gofyn i'r fath ddatblygiad fod yn gytbwys a chymeriad yr anheddle yn nhermau ei faint, math, a dyluniad. Yn yr achos hwn, credir bod y bwriad o godi 24 tŷ newydd yn dderbyniol ar sail:-

- Maint - mae'r bwriad yn cynnwys 24 tŷ a byddai maint, ffurf, edrychiadau a dyluniad y tai arfaethedig yn cyfateb i'r tai sydd eisoes o fewn y pentref ar sail yr elfennau hyn a thybir bydd y datblygiad yn creu estyniad rhesymegol i ffurf a chymeriad y pentref presennol gan ei fod wedi ei leoli y tu cefn i res o dai deulawr sefydledig presennol a chyferbyn ag unedau diwydiannol a'r rheilffordd.
- Math - bydd 12 tŷ fforddiadwy a 12 tŷ farchnad agored yn rhan o'r datblygiad yma. Cyflwynwyd asesiad angen tai fel rhan o'r Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cadarnhau bod angen uchel am dai 2-lofft (Tîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd, 2018) gyda 41 cais wedi eu hasesu a'u cadarnhau o fewn ardal Llanwnda a 71 cais wedi ei asesu a'u cadarnhau ym Montnewydd ar gyfer tai 2-lofft. Mae'r angen am dai 3-llofft hefyd yn amlwg gyda 37 cais wedi ei asesu yn ardal Llanwnda a 57 cais wedi ei asesu ym Montnewydd. Mae Rhestr Tai tai Teg hefyd yn amlygu a chadarnhau'r angen am dai fforddiadwy 2 a 3 llofft yn yr ardal.

- 5.6 Mae Polisi TAI15 yn datgan bydd disgwyl i ddatblygiadau tai mewn aneddleoedd sydd wedi'u hadnabod yn yr hierarchaeth aneddleoedd wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. O fewn cyd-destun y polisi arbennig hwn bydd y bwriad yn cynnwys darparu 2 dŷ fforddiadwy oddi fewn i'r ffin datblygu (sef, 20% o'r datblygiad oddi mewn i'r ffin) a 10 tŷ fforddiadwy y tu allan ond gyfochrog a'r ffin datblygu (safle eithrio gweldig). Bydd y bwriad, felly, yn golygu darparu 12 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr a 50% o'r holl unedau a fwriedir eu codi fel rhan o'r cais hwn.
- 5.7 Mae Polisi TAI8 yn hyrwyddo cymysg cynaliadwy o dai er mwyn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu anghenion y gymuned leol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r bwriad yn cynnwys cymysgedd o dai marchnad agored a thai fforddiadwy. Bydd y tai fforddiadwy yn cynnwys 6 tŷ 2-lofft, 5 tŷ 3-llofft ac un byngalo ar gyfer anghenion arbennig. Bydd y tai marchnad agored yn cynnwys 6 tŷ 3-llofft, 4 tŷ 2-lofft ynghyd â 2 dŷ 2-lofft o ddyluniad gwahanol. Credir byddai'r cymysgedd yma o dai yn ddeniadol i ystâd eang o'r boblogaeth leol gan gynnwys pobl ifanc a theuluoedd sydd â dymuniad i aros yn y gymuned leol. Yn ogystal, mae'r angen am dai fforddiadwy wedi ei selio ar dystiolaeth a gyflwynwyd gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd fel rhan o'r cais hwn.
- 5.8 Mae Polisi TAI16 yn datgan os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad agored tu mewn i'r ffin ddatblygu y gellir, fel eithriad, caniatau cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae eisoes wedi ei drafod fod y safle yn cael ei ystyried yn estyniad rhesymegol i'r anheddle. O ystyried y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal (fel rhan o'r Datganiad Dylunio a Mynediad) mae'n amlwg bod angen yn yr ardal am fwy o dai fforddiadwy na'r hyn ellir eu darparu fel canran o'r safleoedd sydd o fewn y ffin.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.9 Ar sail yr asesiad uchod mae'r angen am dai marchnad agored a thai fforddiadwy wedi ei gefnogi a'i gadarnhau ac fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ar sail gofynion Polisi TAI4, TAI8, TAI15 a TAI16 o'r CDLL cyn belled bod y datblygiad yn un sydd hefyd yn cydymffurfio gyda pholisiau perthnasol eraill y CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Dinas a'r tu cefn i ddatblygiad presennol sy'n rhedeg ar hyd ymyl y cefn ffordd ac wrth ymyl gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflenwad nwy. Credir fod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i ffurf adeiledig y pentref ac mae'r cynllun safle ar gyfer y tai yn adlewyrchu dwysedd a dyluniad y tai o fewn y pentref. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn weladwy ar hyd ffin ogleddol y safle gyferbyn a'r ffordd sirol dosbarth III ble fydd oddeutu 40m o'r clawdd presennol yn cael ei leihau i oddeutu 1m er mwyn sicrhau gweledded digonol sy'n cyfarfod a gofynion diogelwch ffyrdd. Bydd y prif olygfeydd o'r safle i'r dwyrain o diroedd uwch ond cryn bellter i ffwrdd.
- 5.11 Mae edrychiadau'r tai bwriadedig yn rhai ar ffurf traddodiadol deulawr gyda nodweddion fel toeau llechi naturiol, ffenestri UPV-c lliw llwyd a waliau o rendr lliw wrth-gwyn, byrddau coedyn llorweddol a bric glan. Mae'r anheddau presennol sydd yn nalgylch y safle yn amrywio mewn dyluniad a deunyddiau ac er y byddai'r tai bwriadedig o ddyluniadau modern credir na fyddent yn amharu ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref. Mae polisi TAI4 o'r CDLL yn datgan dylid sicrhau fod y dyluniad o safon uchel a bod y tai arfaethedig yn gytbwys a chymeriad yr anheddle o ran graddfa a math. Bydd unrhyw blannu a thirweddu ar y safle yn destun amodau cynllunio perthnasol. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail mwynderau gweledol ac, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod mae'r safle wedi ei leoli y tu cefn i adeiladau presennol sy'n cynnwys tai deulawr gweddol fawr ynghyd ag unedau diwydiannol/gweithdai. Mae'r tai hyn wedi eu lleoli i'r gorllewin o'r safle gyda rhodfa breifat a gerddi cefn yn diffinio'r ochr yma o'r safle. Er yn cydnabod bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos ar sail colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn a chreu strwythurau gormesol mae pellter amrywiol o 23-31m rhwng cefnau'r tai presennol a chefnau'r tai bwriadedig a chredir fod y gwagle hwn ynghyd â llystyfiant presennol a dyluniad/lleoliad y tai arfaethedig yn dderbyniol ar sail gwarchod preifatrwydd rhesymol a gor-edrych. Er hyn, oherwydd natur y bwriad bydd yn naturiol gweld cynnydd mewn aflonyddwch i mewn ac allan o'r safle o'i gymharu â'r trefniant presennol ond na fyddai'r newid cymeriad yma yn creu effaith andwylol nac annerbyniol. Rhaid cofio hefyd fod rhan o'r safle wedi ei gynnwys oddi fewn y ffin datblygu ers nifer o flynyddoedd (yn y CDU yn gyntaf ac wedyn yn y CDLL) ac, felly, fod yr egwyddor o ddatblygiad ar y safle wedi ei sefydlu drwy'r dynodiad o fewn y ffin. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Mae'r bwriad yn cynnwys gwella'r fynedfa bresennol i'r ffordd sirol dosbarth III trwy ledw'r fynedfa bresennol i'r cae amaethyddol ynghyd â thorri oddeutu 40m o glawdd tua'r dwyrain er mwyn sicrhau gweledded digonol sy'n cydymffurfio â chanllawiau statudol. Mae'r bwriad hefyd yn darparu llwybrau cerdded diogel i gerddwyr i mewn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ac allan o'r safle ynghyd â darparu llwybr troed rhwng y fynedfa i'r safle ei hun a'r ffordd sirol gyfagos A.487. Roedd yr amcanion hyn wedi eu cynnwys o fewn y cynnyllun polisi lleol ar ffurf briff datblygu ar gyfer y safle arbennig hwn. Er yn cydnabod gwrthwynebiadau gan ddeiliaid lleol parthed y cynnydd mewn trafndiaeth a'r diffyg llwybrau troed nid oes gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r trefniant bwriedig yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Mae'r bwriad hefyd yn dderbyniol ar sail paratoi cyfleusterau parcio, teithio a mynediad i'r tai eu hunain ac yn hygyrch ar sail ei leoliad. Credir bod y bwriad, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.14 Fel y cyfeirir ato uchod, mae hanes o ganiatadau datblygiadau preswyl yn mynd yn ôl i 2007 ar y safle hwn ac mae'r egwyddor o ddatblygu hanner y safle eisoes wedi ei dderbyn o dan gais rhif C08A/0568/24/LL a ganiatawyd yn 2009. Nodir hefyd bod cynllun y tai, gerddi, y fynedfa a'r ffordd mewnol a gynhwysir yn y cais diwygiedig hwn yn adlewyrchu elfennau helaeth o'r cynllun a ganiatawyd yn ôl yn 2009.

Materion isadeiledd

- 5.15 Mae datblygu'r safle wedi ei gyfyngu rhywfaint oherwydd presenoldeb gorsaf trin carthion a gorsaf lleihau gwasgedd cyflwyniad nwy sy'n golygu na all unrhyw ran o'r datblygiad ddod o fewn pellter penodedig i'r ddwy orsaf. Ar wahân i'r cyfyngiadau hyn mae'r isadeiledd ar sail gofynion Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.16 Yn unol â gofynion Polisi PS1 o'r CDLL cyflwynwyd Datganiad Iaith Cymraeg diwygiedig
- 5.17 Daw'r Datganiad i'r canlyniadau canlynol:-
- Byddai'r holl dai yn cael eu hadeiladu gan landlord cofrestredig cymdeithasol a'r landlord yma fydd, ar ôl derbyn caniatâd cynllunio, yn berchennog ar y safle ac yn gyfrifol am reoli'r holl dai gan sicrhau bydd costau'r tai yn fforddiadwy i bobl lleol.
 - Mae angen cydnabyddedig am dai 2-lofft a 3-llofft yn ardal Llanwnda.
 - Yn y cyfnod byr byddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd i fusnesau adeiladu lleol gan y tybir gellir cyfarfod ag anghenion cyflogaeth adeiladu'n lleol gyda 74.1% o boblogaeth Gwynedd sy'n gweithio yn y sector adeiladu yn siarad Cymraeg. Byddai'n debygol, felly, bydd canran uchel o weithwyr adeiladu ar y safle hwn yn siaradwyr Cymraeg.
 - Byddai sefyllfa fel hyn yn gymorth i gefnogi'r economi lleol ble mae'r iaith Gymraeg yn gryf.
 - Byddai codi'r tai hyn yn creu cyfleoedd i siaradwyr Cymraeg lleol aros o fewn y gymuned neu fod yn atyniad i deuluoedd Cymraeg dychwelyd yn ôl i'r ardal gyda'r potensial o gynyddu defnydd o'r iaith yn lleol.
 - Mae mesuriadau llesol i wella'r iaith yn cynnwys (i) ymrwymiad i gefnogi'r gadwyn cyflenwad lleol; (ii) pwyslais ar ddefnyddio llafur lleol; (iii) pwyslais i ddefnyddio enwau strydoedd a thai Cymraeg i'r datblygiad a (iv) pwyslais ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

arwyddion dwyieithog – gellir amodi gofynion rhif (iii) a (iv) uchod mewn unrhyw ganiatad cynllunio.

5.18 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na ragwelwyd ar gyfer yr anheddle rhaid cyflwyno tystiolaeth am (i) amserlen adeiladu'r safle a (ii) cefndir ieithyddol aelwyd y plant sy'n mynychu'r ysgol gynradd ar hyn o bryd gan y byddai hyn wedyn yn rhoi darlun llawnach o pryd fyddai'r effaith yn digwydd ac o'r sefyllfa gyfredol. Mewn ymateb i'r gofyniad hyn cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Amserlen gwaith adeiladu - cadarnhawyd bwriedir datblygu'r holl safle o fewn cyfnod o 2 mlynedd. Gellir sicrhau bod cyflenwad o dai fforddiadwy ar gael i gyfarfod gydag angen lleol o fewn amserlen resymol drwy gynnwys amod perthnasol mewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
- Effaith ar yr iaith Gymraeg o fewn yr ysgolion lleol - cyflwyniwyd ffigyrau o fewn y Datganiad Iaith Gymraeg (a dderbyniwyd gan yr Adran Addysg) sy'n datgan nid yw'n ymddangos bod sefyllfa'r iaith yn yr ysgolion cynradd ac eilradd perthnasol (Ysgol Gynradd Felinwnda, Ysgol Bontnewydd ac Ysgol Syr Hugh Owen) yn fregus ac y byddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at gynnal dyfodol yr ysgolion hyn. Rhagwelir byddai'r rhan fwyaf o'r aelwydydd (yn enwedig y tai fforddiadwy) yn lleol neu yn ail-leoli o fannau eraill yng Ngwynedd ac sydd eisoes yn mynychu ysgolion Cymreig ac yn siaradwyr Cymraeg. I'r perwyl hyn, felly, ni ragwelir byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain i newidiadau yn nefnydd yr iaith Gymraeg oddi fewn i'r ysgolion lleol a gyfeiriwyd atynt uchod.

5.19 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd ymateb gan Uned Iaith y Cyngor sy'n datgan y 'cytunir bod y datblygiad hwn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar yr iaith o ran cynnig cyfleoedd i bobl aros yn yr ardal a chynnig tai fforddiadwy sydd mawr eu hangen ar bobl lleol, teimlir hefyd y dylid bod yn ofalus i beidio cymryd sefyllfa yn ganiataol a chymryd ein bod yn gwybod beth fydd y patrwm symud'. Maent yn argymhell cynnig cam lliniaru a fyddai'n gofyn i Gartrefi Cymunedol Gwynedd (darpar brynwr y safle pe caniateir y cais hwn) yn ymrwymo i gasglu a rhannu gwybodaeth am y bobl a'r teuluoedd fydd yn symud i'r tai (yn unol â rheoliadau Diogelu Data). Fodd bynnag, ni fyddai cynnwys yr argymhelliad hwn ar ffurf amod cynllunio yn cydymffurfio gyda'r profion statudol parthed defnyddio amodau ar geisiadau cynllunio gan na fyddai caniatáu'r cais hwn yn dderbyniol ar dderbyn y wybodaeth hyn. Er hyn, mae asiant yr ymgeisydd, erbyn hyn, yn ymwybodol o sylwadau'r Uned Iaith ar y cais cyfredol hwn.

5.20 Gan ystyried y wybodaeth uchod ynghyd â chynnwys amodau priodol mewn unrhyw ganiatad credir bod y cais diwygiedig hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

5.21 Fel y cyfeirir ato'n flaenorol ystyrir yr elfen o'r bwriad sy'n ymwneud â thai fforddiadwy yn dderbyniol o safbwynt y nifer a'r math o dai. O ganlyniad, ac er mai landlord cofrestredig cymdeithasol fydd yn datblygu ac yn rheoli'r holl dai fforddiadwy, bydd gofyn sicrhau fod 12 o'r 24 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a bydd modd gwneud hyn drwy gynnwys amod priodol yn ymwneud gyda trefniadaeth darparu a rheoli tai fforddiadwy ar y safle er mwyn sicrhau y fforddiadwyedd a'r rheolaeth yn y dyfodol. O wneud hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI15 a TAI16 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Llecynnau agored

- 5.22 Fel sydd yn ofynol ar gyfer datblygiadau tai o 10 neu fwy mae'r cynllun yn cynnwys llecyn agored adloniadol maint 0.14ha ar gyfer diwallu anghenion y datblygiad ac hefyd bod ar gael i blant yr ardal. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod maint y llecyn agored ar gyfer y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL ynghyd â chydymffurfio gyda gofynion CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol gan fod diffyg llecyn adloniadol o fewn y pentref yn bresennol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan ddeiliaid cyfagos i leoliad y llecyn adloniadol credir bod ei leoliad yn dderbyniol gan ystyried bod goruwchiliaeth naturiol o'r llecyn yma gan nifer helaeth o dai o fewn y datblygiad ac ni ellir gwenud defnydd amgen o'r rhan yma o'r safle gan ystyried cyfyngiadau adeiladu sydd arno gan ystyried ei agosatrwydd i'r is-orsaf nwy a'r gwaith trin carthion arfaethedig.

Materion addysg

- 5.23 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes mae'r ddogfen CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd, 2009) yn berthnasol yma. Ar sail y fformiwla yn y ddogfen hon, ac ar sail nifer a math o dai sy'n ran o'r datblygiad, byddai angen 11 lle mewn ysgol gynradd. Mae ffigyrau a dderbyniwyd gan Swyddog Gwybodaeth Adran Addysg y Cyngor (yn seiliedig ar ffigyrau Medi, 2018) yn cadarnhau bod capasiti ar gael ar gyfer 17 o ddisgyblion ychwanegol yn Ysgol Felinwnda a 303 ychwanegol yn Ysgol Syr Hugh Owen. I'r perwyl hyn, ac yn seiliedig ar ofynion y CCA uchod, nid oes angen sicrhau cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol yn ysgolion y dalgylch.

Bioamrywiaeth

- 5.24 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Rhagarweiniol Ecolegol ynghyd ag Arolwg Coed Rhagarweiniol gyda'r cais diwygiedig hwn. Daw'r Asesiad Ecolegol i'r canlyniad bod y safle o werth ecolegol isel i ganolig ac er bod rhai effeithiau ecolegol wedi eu nodi o fewn yr Asesiad (e.e. cynefin dyfrgwn gerllaw) gellir rheoli'r fath effeithiau pe tai'r ymgeisydd yn ymgymryd â'r mesuriadau lliniaru a nodwyd yn yr asesiad ei hun. Bydd angen hefyd cynnwys amod(au) sy'n diogelu'r coed ar gyrion y safle cyn ac ar ôl y datblygiad. Mae bwriad hefyd, yn dilyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, i gadw'r clawdd sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle gyda'r rheilffordd a chodi'r ffens diogelwch oddi fewn i'r safle. Mewn ymateb i'r Asesiad Ecolegol a'r Arolwg Coed dywed yr Uned Bioamrywiaeth, er nad oes gwrthwynebiad i'r cais, bydd angen cynnwys mesuriadau lliniaru a chynhwysir o fewn yr Asesiad Ecolegol parthed diogelu bioamrywiaeth leol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ystyrir bod y bwriad diwygiedig hwn yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol/deunyddiau allanol.
4. Priffyrdd.
5. Cyfoeth Naturiol Cymru.
6. Dŵr Cymru.
7. Tirweddu (gan gynnwys codi clawdd newydd).
8. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
9. Manylion tai fforddiadwy.
10. Mesuriadau lliniaru bioamrywiaeth.
11. Oriau gweithio.
12. Datganiad dull adeiladu (i gynnwys manylion parcio cerbydau adeiladu, storio nwyddau a chyfarpar offer ynghyd a mesuriadau lliniaru llwch a baw).
13. Sicrhau enwau Cymreig ar y stad/tai.