

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C23/0574/26/AC

**Dyddiad
Cofrestru: 25/07/2023**

Math y Cais: Amrywio Amod

Cymuned: Waunfawr

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Cais i amrywio amod 1 ar ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL (sy'n ymestyn caniatâd C09A/0412/26/LL ar gyfer codi 12 tŷ annedd a gwaith cysylltiedig) er ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau gwaith am bum mlynedd arall.

Lleoliad: Hen Gapel, Caeathro, Gwynedd, LL55 2ST

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I'R PENNAETH CYNLLUNIO GANIATÁU'R CAIS YN DDAROSTYNGEDIG I GYTUNO AR DDISGOWNT AR GYFER YR UNEDAU FFORDDIADWY A DIWYGIO'R CYTUNDEB 106 PE BAI ANGEN AC YN UNOL Â'R AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer diwygio amod 1 o ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL er ymestyn oes y caniatâd cynllunio ar y safle am 5 mlynedd arall. Fe roedd caniatâd C18/0993/26/LL ei hun ar gyfer diwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL ar gyfer codi 12 annedd breswyl, creu mynedfa newydd a gwaith draenio ar lecyn o dir sy'n mesur oddeutu 0.5 hectar o fewn ffin ddatblygu Pentref Lleol Caethro fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.2 Mae'r datblygiad o'r safle hwn wedi cael ei rwystro yn y gorffennol oherwydd pryderon Dŵr Cymru ynghylch gallu'r system garthffosiaeth i ddygymod a'r dŵr aflan a ddaw o'r safle. Mae'r pryderon hynny erbyn hyn wedi eu datrys. Eglura'r ymgeisydd eu bod am werthu'r safle ond er mwyn sicrhau bod y safle yn ddeniadol i ddatblygwyr newydd maent yn awyddus i sicrhau ymestyniad o 5 mlynedd ar gyfer dechrau'r datblygiad.
- 1.3 Mae'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel cae porfa ac mae'r bwriad yn cynnwys pum math o dŷ sy'n amrywio o dai par dwy llofft i dai sengl pedair llofft ac o'r 12 annedd byddai pedair ohonynt yn rhai fforddiadwy (mae Cytundeb 106 eisoes mewn lle i reoli meddiannaeth yr eiddo yma). Yn allanol, bydd gan bob tŷ do o lechi naturiol, wyneb carreg naturiol, rendr wedi ei baentio a ffenestri/drysau Upvc. Oherwydd llethr y tir bydd rhaid ymgymryd â gwaith peirianyddol er mwyn creu llwyfannau i'r anheddau eu hunain ac er mwyn adeiladu ffordd y stad yn ogystal â'r fynedfa newydd.
- 1.4 Fe ddylid nodi bod cais cyfredol C21/1245/26/LL ar gyfer 25 tŷ (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy) yn parhau i fod heb benderfyniad ar y safle hwn.
- 1.5 Derbyniwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
 - Asesiad ecolegol cychwynnol
 - Adroddiad arolwg llygod y dŵr a dyfrgwn
 - Datganiad Iaith Gymraeg

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu 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.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**
PS 1 –Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 5 – Datblygu cynaliadwy
ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd
TRA2 – Safonau parcio
TRA4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PCYFF 5 – Rheoli carbon
PCYFF 6 – Cadwraeth dwr
TAI 4 – Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol
TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA)

Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol
Ymrwymadau Cynllunio
Tai Fforddiadwy
Cymysgedd Tai.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

NCT 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT 12 Dylunio (2016)

NCT18 Trafnidiaeth (2007)

NCT20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0576/26/RA : Cais i ryddhau amod 10 (seilwaith trin dŵr aflan) ar ganiatâd cynllunio C18/0993/26/LL (amrywiad i amod 1 ar ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL, ar gyfer codi 12 tŷ newydd a gwaith cysylltiedig). - Caniatawyd 19/09/23

C21/1245/26/LL : Codi 25 tŷ (gan gynnwys 7 tŷ fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at 0.5 uned) , mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr newydd a gwaith cysylltiedig – Cais cyfredol

C18/0993/26/LL : Diwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol - Caniatawyd 06/06/19

C09A/0412/26/LL - Adeiladu 12 tŷ gan gynnwys 4 tŷ fforddiadwy, mynedfa newydd a gwaith draenio wedi ei ganiatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb cyfreithiol Adran 106 : Caniatawyd 30/06/14.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn ymateb
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad. Cynnig cyfarwyddid ar gyfer y datblygwyr
Uned Bioamrywiaeth :	Bod angen diweddariad i'r Adroddiad Ecolegol blaenorol – cyflwynwyd diweddariad i'r wybodaeth ecolegol yn sgil y sylwadau hyn
Uned Draenio Tir :	Dim sylwadau ychwanegol i'w cynnig i'r rheini a roddwyd ar y cais blaenorol
Uned Strategol Tai :	Cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
Adran Addysg :	Heb dderbyn ymateb
Cadw :	Heb dderbyn ymateb
Uned Iaith :	Datgan pryder nad ydyw'r Datganiad Iaith yn defnyddio'r data diweddaraf o Gyfrifiad 2021.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais gerbron yn golygu ymestyn cyfnod gweithredu'r datblygiad o 5 flynedd ychwanegol drwy ddiwygio amod 1 o gais C18/0993/26/LL ac nid oes unrhyw newidiadau i'r cynllun. Mae'n bwysig ystyried os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- newid ers caniatáu'r cais hwn yn wreiddiol. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro'r bwriad yn wahanol yng nghyd-destun y polisiau yma.
- 5.2 Fe asesir cais C09A/0412/26/LL sef y caniatâd gwreiddiol yn erbyn y polisiau a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Unedol, sef y Cynllun Datblygu mewn grym ar yr adeg hynny. Yn ddiweddarach aseswyd cais C18/0993/26/LL oedd yn ymestyn y caniatâd gwreiddiol yn erbyn y polisiau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol, ac felly gan fod y Cynllun Datblygu Lleol yn parhau i fod mewn grym, nid oes newid yn y sefyllfa polisi cynllunio lleol ers yr adeg aseswyd y cais blaenorol yma.
 - 5.3 Mae safle'r cais yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caeathro fel y'i cynhwysir yn y CDLL ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 1 sy'n anelu at leoli datblygiadau newydd oddi fewn i'r ffiniau datblygu.
 - 5.4 Polisiau TAI 4 a TAI 15 yw'r polisiau perthnasol o safbwynt datblygu tai o fewn ffiniau Pentref Lleol fel Caeathro ac mae'r rhain yn caniatáu tai marchnad agored gyda chanran o dai fforddiadwy gyn belled fod y maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys gyda chymeriad yr anheddle.
 - 5.5 Y lefel cyflenwad dangosol o dai yng Nghaeathro dros gyfnod y CDLL yw 7 uned sy'n cynnwys lwfans llithro o 10%. Mae'r cyflenwad hyn oll i'w darparu ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 1 uned wedi ei gwblhau yng Nghaeathro. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad ydynt wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2023 yn 12 o unedau. Noder mai'r 12 uned sydd â chaniatâd presennol ar safle'r cais hwn yw'r holl unedau sydd yn y banc tir ar hap yn yr anheddle.
 - 5.6 Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Bentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yn Ebrill 2022 (gwybodaeth Ebrill 2023 ddim ar gael yn bresennol) yn dangos fod 1,565 uned o'r cyfanswm o 1,953 uned (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 592 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Mewn gwirionedd, gan fod yna ganiatâd cynllunio ar y safle yma yn barod mae'n cael ei gynnwys o fewn y ffigyrau banc tir yn barod ac nid ydynt yn ychwanegol i hyn. Yn bresennol gellid cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).
 - 5.7 Mae Polisi TAI 8 o'r CDLL yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn gymysgedd ac sy'n diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae'r Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLI) yn nodi'r angen ar gyfer am fathau penodol o dai yn yr ardal. Mae'r AMTLI yn nodi mai'r angen mwyaf am dai ar hyn o bryd yw anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely ond hefyd i'r data ddangos bydd yr angen am anheddau mwy (5+ person) yn cynyddu. Mae'r cais hwn yn cynnig cymysgedd o ddwy uned dwy ystafell wely a fyddai'n cwrdd â'r angen am yr unedau llai a amlygwyd yn yr AMTLI gyda dwy uned tair llofft i ddarparu ar gyfer teuluoedd mwy. Bydd yr wyth tŷ arall yn dai marchnad agored 3 a 4 llofft a chredir bod y cymysgedd yma o dai yn dderbyniol ac yn cyfarfod gyda'r angen cydnabyddedig am dai o fewn yr ardal leol.
 - 5.8 Gan ystyried cyd-destun gofynion y polisiau uchod ynghyd a'r ffaith i hwn fod yn safle sydd â chaniatâd cynllunio byw sydd eisoes yn cael ei gyfrif o fewn y banc tir datblygu, credir bod y bwriad yn gyson gyda'r polisiau a nodir ac felly bod yr egwyddor o ymestyn y caniatâd cynllunio hwn yn dderbyniol yn enwedig gan y bydd yn gymorth sicrhau bydd y tai hyn yn cael eu cyflenwi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gweddol amlwg yng nghanol y pentref gerllaw ffordd brysur. Bydd y rhan fwyaf o'r tai yn amlwg o fannau cyhoeddus gerllaw ond ni fyddent yn amlwg o bell gan y byddent i'w gweld yng nghyd-destun datblygiadau tai presennol o fewn y pentref. Mae'r bwriad yn golygu codi tai deulawr o wneuthuriad toeau llechi naturiol, gyda waliau o waith cerrig naturiol a rendro wedi ei baentio ynghyd â gwaith bric glan. Mae'r anheddau presennol sydd wedi eu lleoli o amgylch y safle o edrychiadau gwahanol ac eclecticig sy'n amrywio o rendr wedi ei baentio, gwaith cerrig glan traddodiadol a gro chwipio o wahanol liwiau. Er y byddai'r tai bwriedig o ddyluniad a deunyddiau modern ni chredir byddent yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r pentref.
- 5.10 Mae Polisi TAI 4 o'r CDLL yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau preswyl oddi fewn i bentrefi lleol fod yn dderbyniol ac yn gweddu gyda chymeriad yr anheddle a'r ardal leol o ran graddfa, maint, math a dyluniad yr adeiladwaith. Er bod dyluniad ac edrychiadau allanol y tai bwriedig yn wahanol i'r tai a welir yn y cyffiniau, credir eu bod yn ychwanegu at yr amrywiaeth a chymysgedd o anheddau sydd o amgylch y safle'n bresennol ac na fyddent yn creu datblygiad anaddas nac anghydnaws o safbwynt graddfa a deunyddiau. Nid yw dyluniad, edrychiadau, deunyddiau, cynllun na ffurf y tai wedi newid ers i'r cais blaenorol gael ei ganiatáu yn 2014. Credir felly fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI 4, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Gan ystyried gosodiad y tai arfaethedig hyn mewn perthynas â'r tai presennol fydd o'u hamgylch, ynghyd â'r pellter fydd rhyngddynt, ac nad yw'r sefyllfa wedi newid ers y cais blaenorol, ni chredir y byddai'r datblygiad yn creu niwed mwynderol arwyddocaol i fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt effeithiau megis gor-edrych, colli preifatrwydd na chreu strwythurau gormesol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Cafodd y cynllun safle blaenorol ei ddiwygio er mwyn cymryd i ystyriaeth gofynion yr Uned Drafnidiaeth parthed dylunio lôn y stad i safonau mabwysiadu ynghyd â'r brif fynedfa/palmant i'r safle oddi ar y gefnffordd. Ystyriwyd hefyd fod y manau parcio yn dderbyniol. Gan ystyried nad oes newid i'r cynlluniau a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd fel rhan o'r cais blaenorol, a bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad credir bod y cais cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd Gwerthusiad Rhagarweiniol Ecolegol er cefnogi'r cais ynghyd ag adroddiad o arolygon pellach ynghylch rhywogaethau gwarchodedig megis dyfrgwn a llygod y dŵr. Mae'r canlyniadau a'r casgliadau yn ailadrodd canlyniadau arolygon/adroddiadau ecolegol 2019 a 2021 i gefnogi ceisiadau blaenorol, a daw'r adroddiadau i'r casgliad nad ydyw'r safle wedi newid yn arwyddocaol ers yr arolygon blaenorol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.14 Ar 11 Hydref, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Yn yr achos hwn, wrth ystyried nad oes newid arwyddocaol wedi digwydd yn natur y cynefin sydd ar y safle ers caniatáu'r ceisiadau blaenorol, ac y gellid ail adrodd yr amodau presennol sydd ar y safle yn ymwneud â chyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Ecolegol a Chynllun Rheolaeth Ecolegol er amddiffyn nodweddion bioamrywiaeth bresennol a sicrhau gwelliannau, fe greidir fod y bwriad yn gyson gyda PCC ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

Materion llifogydd

- 5.15 Er nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi o ganlyniad i bryderon fod y safle wedi dioddef llifogydd yn y gorffennol derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais blaenorol gyda mesurau lliniaru ynddo (sy'n cynnwys rheoli dŵr wyneb) ynghyd â chynllun i ail-ddylunio ac arallgyfeirio'r geuffos bresennol sy'n rhedeg drwy'r safle. Mae Uned Draenio Tir wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau pellach i'r hynny a gynigwyd ar y cais blaenorol, ac mae amod presennol yn gofyn cyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y datblygiad. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1, PCYFF5 a PCYFF6 o'r CDLL.

Materion isadeiledd

- 5.16 Roedd Dŵr Cymru yn wreiddiol wedi gwrthwynebu'r bwriad gan nad oedd system garthffosiaeth y pentref (ar ffurf y gwaith trin carthion) yn ddigonol i allu ymdopi ag unrhyw ddefnydd ychwanegol a fyddai'n ychwanegu pwysau i'r gyfundrefn y pryd hynny. Fodd bynnag, y sefyllfa ddiweddaraf yw bod Dŵr Cymru wedi ymgymryd â gwaith peirianyddol er mwyn cynyddu capasiti'r gyfundrefn gyhoeddus i allu ymdopi gydag ychwaneg o dai o fewn y pentref. I'r perwyl hyn, nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r cais cyfredol hwn ar gyfer ymestyn y cyfnod i ddechrau'r gwaith ar y safle. Felly mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion ISA1 o'r CDLL.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.17 Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy o unedau na'r ddarpariaeth tai dangosol ac yn unol â Pholisi PS1 a PS5 o'r CDLL, fe gyflwynwyd Datganiad Ieithyddol i gefnogi'r cais a daw hwnnw i'r casgliad mai niwtral fyddai effaith y datblygiad ar yr iaith yn y gymuned. Mae'r Datganiad yn cynnig gwelliannau megis :
- Ymrwymiad i ddefnyddio contractwyr lleol yn ystod y gwaith adeiladu
 - Bydd y safle yn darparu pedair uned fforddiadwy ar gyfer cwrdd ag anghenion lleol cydnabyddedig ; ac
 - Ymrwymiad i ddarparu enw Cymraeg ar y datblygiad.
- 5.18 Fe nododd yr Uned Iaith y dylai'r ymgeisydd fod wedi defnyddio'r data diweddaraf, sydd bellach ar gael o Gyfrifiad 2021, wrth lunio'r Datganiad hwn ac nad yw hynny wedi digwydd. Cyflëwyd pryderon yr Uned Iaith at yr ymgeisydd ac mae datganiad diwygiedig wedi ei dderbyn ac fe ddisgwyilir ymateb yr Uned Iaith ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.19 Mae'r datganiad diwygiedig yn parhau i adrodd effaith niwtral, ac wrth ystyried bod y cynllun yn parhau'r un fath a'r hwnnw a gymeradwywyd eisoes a bod y caniatâd cynllunio blaenorol yn parhau i fod yn fyw, nid oes tystiolaeth bydd caniatáu ymestyniad i'r caniatâd cynllunio yn debygol o newid effaith y datblygiad ar yr iaith yn y gymuned o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes ac felly credir fod y bwriad yn gyson gyda gofynion Polisi PS1 a PS5 o'r CDLL.

Tai fforddiadwy

- 5.20 Gan fod y bwriad yn cynnig 2 neu fwy o dai mae Polisi TAI 15 yn nodi bod disgwyl i o leiaf 30% o'r unedau mewn datblygiad yng Nghaeathro fod yn fforddiadwy. Mae'r datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy sy'n gyfystyr â 33% a, chan hynny, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 15 ac ar sail sylwadau Uned Strategol Tai mae'r cynnig yn dderbyniol ar sail math, maint a deiliadaeth yr unedau fforddiadwy. Mae Cytundeb 106 eisoes mewn lle er sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn barhaus. Mae'r cytundeb yn sicrhau bydd yr unedau fforddiadwy naill ai'n cael eu trosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu, os nad ydyw hynny'n ymarferol, eu bod yn cael eu gwerthu ar ddisgownt o 30% o bris y farchnad yn unol â'r drefn arferol ar gyfer tai fforddiadwy. Nodir er mwyn gallu sicrhau fod y disgownt presennol yn parhau i fod yn dderbyniol bydd angen trafodaeth bellach a derbyn prisiadau cyfredol ar gyfer yr uned fforddiadwy, ynghyd a diwygio'r cytundeb 106 os oes angen.

Materion darpariaeth addysgol

- 5.21 Mae'r cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 sy'n bodoli ar gyfer y datblygiad a ganiatawyd yn ôl yn 2014 yn cynnwys cyfraniad addysgol o £61,285 i Ysgol Gynradd Bontnewydd ar sail nad oedd digon o gapasiti o fewn yr ysgol y pryd hynny. Yn seiliedig ar yr wybodaeth yn y CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol, byddai 5 disgybl ysgol yn debygol o ddeillio o'r datblygiad 12 tŷ. Mae asesiad cyfredol wedi cadarnhau fod yr ysgol gynradd yn parhau i fod dros ei gapasiti. Mae'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol ddiweddaraf yn disodli'r CCA blaenorol sy'n golygu fod y ffigwr fesul disgybl wedi gostwng, ac ar sail y wybodaeth yn y CCA presennol byddai disgwyl cyfanswm cyfraniad o £50,480, sy'n llai na'r ffigwr yn y 106 presennol. Yn ychwanegol i hynny mae bwriad i godi Ysgol newydd ym Montnewydd, er nad oes sicrwydd o amserlen adeiladu'r ysgol o'i gymharu ag amserlen datblygu'r tai sy'n destun y cais yma. I'r perwyl hwn byddai modd i'r ymgeisydd ddiwygio'r 106 yn ddiweddarach ar sail y wybodaeth gyfredol ar y pryd.

Llecynnau agored mwynderol

- 5.22 Ar sail nad oes newid yng ngraddfa na math y datblygiad o'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol ynghyd a'r ffaith fod y maes chwarae i blant yn parhau i fodoli yn y pentref, ac nad oes newid yn y polisi cynllunio perthnasol nid oes cyfiawnhad dros ddarparu llecyn mwynderol fel rhan o'r bwriad. Rhaid cofio hefyd fod gan y tai erddi preifat sydd hefyd yn darparu lle chwarae a mwynder addas i ddeiliaid y tai newydd. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA5 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad i ddiwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio rhif C18/0993/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol ar gyfer adeiladu 12 tŷ (gyda 4 ohonynt yn rhai fforddiadwy) yn dderbyniol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

o safbwynt egwyddor, lleoliad, graddfa, dwysedd, mwynderau gweledol/preswyl, diogelwch ffyrdd a materion isadeiledd ac felly yn unol gyda'r polisiau a nodir yn yr asesiad hwn. Yn wir fe fyddai ymestyn cyfnod y caniatâd cynllunio yn sgil yr anawsterau hanesyddol a fu i gysylltu gyda'r system garthffosiaeth, yn cynnig cyfle i wireddu cynllun sy'n cyfrannu tuag at gyflawni tai yn unol â strategaeth y CDLI.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r pennaeth cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytuno ar ddisgownt ar gyfer yr unedau fforddiadwy a diwygio'r cytundeb 106 pe bai angen ac yn unol â'r amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Amodau priffyrdd – mynedfa, ffordd stad, lle troi, cyrbiau, troedffordd, uchder wal/gwrych/ffens
5. Manylion ffensio ac arallgyfeirio gorlif
6. Cynllun system rheoli dŵr wyneb
7. Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol – i gynnwys cynllun goleuo a gwelliannau bioamrywiaeth
8. Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu.
9. Dylai'r ymgeisydd mabwysiadu a chydymffurfio a chynllun rhif TR-01-V1 yn y ddogfen Adroddiad Rhagarweiniol Cyfyngiadau Coed (03.06.13) a gyflwynwyd gyda chais rhif CO9A/0412/26/LL, gan hefyd apwyntio arbenigwr coed a sicrhau fod y rhwystrau yn cael eu codi.
10. Rhaid i'r holl waith ar y coed cael ei gario allan yn unol â Safonau Prydeinig 5837:2012 .
11. Tirlunio.
12. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir ar gyfer y tai fforddiadwy.
13. Cytuno gorffeniad allanol.
14. Rhaid i ffenestr talcen deheuol annedd Rain 5 ar gynllun rhif BP/CB/12 a gyflwynwyd fel rhan o gais rhif C09A/0412/26/LL fod o wydr afloyw ac yn gaeedig yn barhaol.
15. Rhaid defnyddio enwau Cymraeg ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn i gynnwys enw'r tai a'r strydoedd.
16. Rhaid defnyddio'r tai a ganiateir drwy hyn at ddefnydd anheddol o fewn Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid at unrhyw ddefnydd arall gan gynnwys unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarthau Defnydd C.