

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/0981/09/LL

Dyddiad 24/11/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Tywyn

Ward: Tywyn

Bwriad: Cais i ddileu 3 annedd fforddiadwy a 2 annedd marchnad agored ac adeiladu 4 annedd fforddiadwy a 5 ty marchnad agored i ddarparu cynnydd o 4 annedd mewn perthynas gyda caniatad C06M/0069/09/LL.

Lleoliad: Land Adjacent Top Glan Y Mor Marine Parade, Tywyn, LL36 0DJ

Crynodeb o'r Argymheliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud ac adeiladu 4 annedd fforddiadwy a 5 tŷ marchnad agored yn lle 3 annedd fforddiadwy a 2 annedd marchnad agored ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd rhif C06M/0069/09/LL. Byddai'r bwriad yn cynnwys rhes o 4 tŷ teras, rhes o 3 tŷ teras a 2 dŷ par. Byddai'r unedau fforddiadwy yn 3 tŷ teras 2 ystafell wely ac 1 tŷ teras 3 ystafell wely ac yna'r rhai marchnad agored yn 3 tŷ teras 3 ystafell wely a 2 dŷ par 3 ystafell wely. Byddai'r holl o'r tai yn rhai deulawr gyda to llechi a byddai'r waliau allanol o fric. Byddai'r fynedfa gerbydol i'r tai oddi ar Ffordd Warwig.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Cymysgedd Tai ac Adroddiad Prisiad.
- 1.3 Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o safle ehangach dderbyniodd ganiatâd cynllunio yng nghais C06M/0069/09/LL ar gyfer 34 o unedau tai. Roedd y caniatâd hwnnw yn cynnwys 9 uned fforddiadwy. Yn ddiweddarach caniatawyd cais C11/1181/09/LL i gyfnewid llain dau dŷ par i fod yn un tŷ gan leihau'r ddarpariaeth o dai ar y safle yn ei gyfanrwydd i 33 uned. Nid oedd newid i'r nifer o unedau fforddiadwy yn sgil y caniatâd yma. Yna'n ddiweddarach rhoddwyd caniatâd cynllunio C17/0041/09/LL ar ran o'r safle yn Ebrill 2019 ar gyfer 9 uned (4 fforddiadwy; 5 marchnad agored) yn lle 5 uned a ganiatawyd yn wreiddiol (3 fforddiadwy; 2 marchnad agored). Golygai hyn bod caniatâd am 37 uned ar y safle (10 fforddiadwy; 27 marchnad agored). O'i gymharu â'r hyn sydd eisoes â chaniatâd byddai'r bwriad hwn yn golygu darparu 4 yn fwy o unedau ar y safle (h.y. cyfanswm o 41 uned) gan gynnwys 1 uned fforddiadwy ychwanegol (cyfanswm o 11 uned fforddiadwy).
- 1.4 Gorwedd y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac mae safle'r cais yn ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai yn y CDLL. Lleolir y safle oddi fewn i Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Bwriedir cael mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth. Ceir tai annedd o amgylch y safle.
- 1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C06M/0069/09/LL – Datblygiad preswyl o 34 annedd – Caniatâu 25 Medi 2007.
- 3.2 C11/1181/09/LL - Adeiladu tŷ unllawr a tŷ haul yn yr ardd - Caniatâu 2 Mawrth 2012.
- 3.3 C17/0041/09/LL – Codi dau deras o naw annedd (pedwar o'r anheddau ar gyfer angen lleol fforddiadwy) – Caniatáu 4 Gorffennaf 2017.
- 3.4 C19/0141/09/AC – Rhyddhau amodau 3 (llechi), 4 (edrychiad allanol), 10 (manylion llwybr cerdded) a 11 (triniaeth ffiniau) ar ganiatâd C17/0041/09/LL – Caniatáu 1 Ebrill 2019.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Dangosir bwriad i ddarparu mynediad oddi ar ffordd stad presennol, i'w fabwysiadu gan y Cyngor, sydd wedyn yn arwain at ddwy ffordd mynediad breifat sy'n gwasanaethu'r ddau rhan o'r datblygiad. Ni fyddai'r rhannau yma'n cael ei fabwysiadu a thybir y byddent yn aros ym mherchnogaeth y datblygwr, neu'n cyfrifoldeb rhanedig y trigolion i'w chynnal.

Cadarnhaf y mae'r darpariaeth parcio fel a ddangosir yn foddhaol, ac yn cydymffurfio a'r gofynion arferol, sef i ddarparu 2 llecyn ar gyfer tai gyda 2/3 ystafell wely

Argymhellaf gynnwys amodau / nodiadau safonol parthed darparu'r ffordd stad yn unol â'r cynlluniau ac i'w hadeiladu i safonau mabwysiedig y Cyngor.

Dŵr Cymru: Nodi fod prif bibell yn croesi'r safle.

Angen cydymffurfio gydag unrhyw amodau draenio ar y caniatâd gwreiddiol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018).

Uned Draenio:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Ni does cynllun draenio wedi ei gyflwyno a hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Strategol Tai:

1. Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

3 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

115 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol.

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:

Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu

2. Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Math o eiddo	Nifer Stafell Gwely	Angen fel %
BUNG	1	0%
	2	0%
	3	0%
	4	0%
FLAT	1	0%
	2	0%
	3	0%
HOUS	1	0%
	2	0%
	3	100%
	4	0%
MAIS	1	0%
	2	0%
	3	0%
	4	0%

Nifer o stafell wely

(Tîm Opsiynau Tai)

Math o eiddo	Nifer Stafell Gwely	Angen fel %
BUNG	1	32%
	2	56%
	3	10%
	4	1%

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

FLAT	1	33%
	2	37%
	3	5%
HOUS	1	22%
	2	43%
	3	30%
	4	10%
MAIS	1	21%
	2	22%
	3	8%
	4	1%

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

3. Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch yr angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o tai fforddiadwy.

4. Petai'r Gymdeithas Tai yn partner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod yr dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Noder y cais bod 4 tŷ i'w datblygu fel tai fforddiadwy. Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Lefel disgownt:

Caiff 69% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn

Ffynhonnell y data:

Caci paycheck

Sylwadau:

Ni allaf gyflwyno sylwadau am y cais cynllunio gan nad oes prisiad marchnad agored wedi'i gyflwyno. Byddwn yn fwy na bodlon ail edrych ar y cais unwaith caiff brisiad ffurfiol ei dderbyn

Sylwadau 7 Hydref 2021 o safbwynt lefel disgownt

Mae gan ardal Tywyn incwm canolrif aelwyd o £22,869. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10%.

Yn yr achos yma, derbynias gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £195,000 am eiddo 3 llofft a £185,000 am eiddo 2 lofft.

Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn:

- 3 lofft: $22,869 * 3.5 + 19,500 = £99,542$
- 2 lofft: $22,869 * 3.5 + 18,500 = £98,542$

Er mwyn sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy, bydd angen ystyried rhoi 40% o ddisgownt ar y pris marchnad agored, sydd yn dod i'r swm £117,000 (3 llofft) a £111,000 (2 lofft).

Uned Iaith:

Dim yn gwrthwynebu ac yn cydnabod fod ymdriniaeth dda o'r data ieithyddol, tystiolaeth o'r angen am y gymysgedd a'r nifer o dai, a gwybodaeth am ganran y boblogaeth sydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad.

Mae'r cais yma ar gyfer datblygu safle sydd eisoes wedi cael caniatâd ac sydd efo unedau eisoes wedi eu cwblhau. Yn derbyn fod y gymysgedd sydd yn cael ei gynnig yn ateb galw lleol, a'u bod yn dangos y dystiolaeth am hynny yn dda.

Crybwyll nad oes cyswllt efo Cymdeithas Dai a dim manylion o ran pris marchnad agored y tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:-

- Datblygiad o dai deulawr yn lle byngalos.
- Dim ystyriaeth i ddyluniad pensaernïol yr unedau.
- Tai cyfagos yn edrych allan ar dalcen deulawr.
- Dim palmant o fewn y datblygiad.
- Pryderon am y draeniad..

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Tywyn ac mae wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDLL sef safle T52. Mae gofyn felly ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r unedau preswyl yn erbyn gofynion Polisi TAI 2 CDLL. Yn y CDLL ar y Cyd mae Tywyn wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth dangosol a ddangosir yn y Polisi. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Dywyn dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 103 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigur wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.).
- 5.2 O wybodaeth dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 70 uned wedi eu cwblhau yn Nhywyn. Roedd y banc tir yn Ebrill 2020 yn 57 o unedau. Mae hyn yn cynnwys 14 uned ar safle'r cais hwn. Yn ogystal nododd gwaith mewn perthynas â pharatoi'r CDLL ar y Cyd bod 6 uned yn y banc tir yn Nhywyn nad sydd yn debyg o gael eu datblygu. Nodir bod yna un safle arall sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn Nhywyn (T53 – Garreglwyd). Mae caniatâd ar y safle hwn ar gyfer 23 uned gyda 11 uned wedi eu cwblhau a 12 uned heb ddechrau (y wybodaeth hyn wedi eu cynnwys yn y ffigyrau uchod). Rhaid ystyried y bwriad yn nhermau'r ystyriaeth hon ar sail ei fod yn cynnig darparu 4 yn fwy o unedau na'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio ar ei gyfer. Mae'r ffigyrau hyn ar y cyd yn uwch na'r ffigur cyflenwad dangosol a nodir yn y Cynllun ar gyfer Tywyn heb ystyried y cynnydd mewn nifer o unedau a ddaw yn sgil y bwriad hwn.
- 5.3 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r darpariaeth dangosol ar gyfer Tywyn, dylai Datganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais. Nodir fod Datganiad Iaith wedi ei gyflwyno ac yn derbyn sylw o dan y pennawd perthnasol isod
- 5.4 Yn ogystal bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Fonitro yn ceisio asesu os yw Strategaeth Aneddeoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni yn unol â Dangosydd D25, mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 22% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Mae arolwg o'r sefyllfa mewn perthynas â'r ddarpariaeth o fewn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol yn Ebrill 2020 yn dangos

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

fod 785 uned o'r cyfanswm o 1754 uned ar safleoedd ar hap (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi eu cwblhau, a bod 476 uned yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau), sy'n golygu fod diffyg presennol o 493 uned. Yn seiliedig ar y wybodaeth lefel cyflenwad dangosol o fewn yr holl Ganolfannau Gwasanaeth Lleol, mae'r bwriad hwn yn dderbyniol.

5.5 Gan fod yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwylidig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi ei cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020 a cwblhau'r banc tir presennol. Yng ngoleuni hyn fe fydd angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Gall hyn fod trwy:

- gyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal;
- fod yn bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy;
- fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed;
- nad yw dynodiad(au) tai yn yr anheddle yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun;
- nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun.

5.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymysgedd Tai ac mae'r ddogfen hon yn cynnwys gwybodaeth o ran y cyfiawnhad dros y bwriad a'r math o unedau sydd wedi eu cyflwyno yn rhan o'r cais. Mae'r wybodaeth gynhwysir yn y Datganiad Cymysgedd Tai yn cyflwyno gwybodaeth yn gysylltiedig gyda Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd 2018-2023. Dengys y wybodaeth yn yr asesiad yma y byddai aelwydydd Gwynedd yn cynyddu 8% erbyn 2035 ac fod y galw am dai yn 40% tai 1 / 2 ystafell wely, 30% 3 ystafell wely a 30% 4 ystafell wely. Byddai'r bwriad dan sylw yn darparu 3 eiddo 2 ystafell wely a 6 eiddo 3 ystafell wely. Mae'r wybodaeth yn yr Asesiad Marchnad Dai Leol Gwynedd hefyd yn dangos fod gan Tywyn lefel uwch (36.%) o dai 2 ystafell wely o'i gymharu gyda canran Gwynedd (25.6%) ond fod y canran o unedau 3 ystafell wely yn is (37.2%) na cyfartaledd canran Gwynedd am unedau 3 ystafell wely (46.3%). Mae lefel uwch felly o unedau 2 ystafell wely a lefel is o unedau 3 ystafell wely yn Nhywyn o'i gymharu gyda ffigyrau Gwynedd. Dengys hefyd fod canran o dai teras yn Tywyn (23.7%) yn is na'r lefel sirol sef 31%. Gellid ystyried felly bod paratoi unedau 3 ystafell wely (sef 6 o'r unedau) ac unedau teras (sef 7 o'r unedau) yn gwella'r gymysgedd o fewn yr anheddle. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad hefyd yn cyd-fynd gyda camau gweithredu o fewn Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2019). Mae cam gweithredu posib k) o fewn Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLI) Gwynedd (2019) yn nodi bod angen "Mwy o amrywiaeth ei angen yn y math a maint o dai yn gyffredinol mewn cydberthyniad â'r demograffeg a'r galw gan aelwydydd yng Ngwynedd" a cam gweithredu r) yn nodi "Cymysgedd o fathau o dai marchnad agored ar safleoedd preswyl". Credir fod y gymysgedd a geir o fewn safle T52 yn cyfrannu tuag at y camau gweithredu yma.

5.7 Yn ychwanegol mae'r Datganiad Cymysgedd Tai yn cwestiynu os y gellir cyflawni cais C13/0102/09/LL ar gyfer adeiladu 18 o dai ar Tir y Farchnad, Sandilands Road, Tywyn a dderbyniodd ganiatâd ar 11 Gorffennaf 2013. O'r hyn maent hwy yn ei weld nid oes ceisiadau wedi bod i ryddhau'r amodau ac yn cwestiynu gallu'r datblygiad yma i fynd yn ei flaen yn gyfreithiol. O edrych y ffeil cynllunio ar gyfer cais C13/0102/09/LL mae'r amodau perthnasol yma wedi cael eu rhyddhau. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y cyd fod y wybodaeth o'u arolwg monitro blynyddol y cafodd y safle ei glirio yn 2018 ac yn cael ei nodi fel dechrau ar y safle gan fod yna fynediad i'r safle gan gymryd fod hyn yn 'material start' yno. Gan fod gwaith wedi dechrau ar y safle yn 2018 ond dim gwaith yn mynd yn ei flaen arno ers hynny, mae'r safle newydd gael ei ymweld yn y misoedd diwethaf ac mae'n annhebygol bydd safle Tir y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Farchnad yn paratoi unedau preswyl yn y tymor byr. Ceir peth cwestiwn felly o ran pryd bydd elfen o'r banc tir presennol h.y. 18 uned, yn cael ei adeiladu yn sicr yn y tymor byr.

- 5.8 O ystyried yr uchod felly ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda Polisi TAI 2 CDLL. Hefyd o ystyried y gymysgedd o dai sydd wedi eu cynnig o ran math, maint a deiliadaeth a'r eglurhad dderbyniwyd dros y dewisiadau yma fod y bwriad dan sylw hefyd yn cyd fynd gyda gofynion Polisi Tai 8 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai. drwy wella cydbwysedd tai o fewn y gymuned leol.
- 5.9 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Tywyn gofynnir am gyfraniad o 10%. Fel y nodwyd yn flaenorol mae safle'r cais yn ffurfio rhan o safle ehangach dderbyniodd ganiatâd cynllunio yng nghais C06M/0069/09/LL ar gyfer 34 o unedau tai. Roedd y caniatâd hwnnw yn cynnwys 9 uned fforddiadwy. Yna'n ddiweddarach rhoddwyd caniatâd cynllunio C17/0041/09/LL ar ran o'r safle yn Ebrill 2019 a gynyddodd y nifer o dai ar y safle yn ei gyfanrwydd i 37 a gyda 10 o rheini yn dai fforddiadwy. O'i gymharu â'r hyn sydd eisoes â chaniatâd byddai'r bwriad hwn yn golygu darparu 4 yn fwy o unedau ar y safle (h.y. cyfanswm o 41 uned) gan gynnwys 1 uned fforddiadwy ychwanegol (cyfanswm o 11 uned fforddiadwy). Golyga hynny o ganiatáu'r cais cyfredol y byddai 26.8% o unedau fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle yma yn ei gyfanrwydd. Gwelir felly y byddai'r nifer o unedau fforddiadwy a ddarperir ar y safle yn ei gyfanrwydd yn uwch na'r 10% sydd yn cael ei argymhell ym mholisi TAI 15. Nid yw'n hollol glir ar hyn o bryd os fydd cymdeithas dai yn cymeryd yr unedau fforddiadwy a fyddai'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cyfredol yma. Deallir fod trafodaethau gyda Grŵp Cynefin yn symud ymlaen ar hyn o bryd ac eu bod wedi bod yn trafod y safle gyda Uned Strategol Tai y Cyngor ac eu bod yn aros am benderfyniad bwrdd i symud ymlaen. Nid oes dim byd ffurfiol fodd bynnag wedi ei gytuno hyd yma. Mae'r cynlluniau ar gyfer y tai fforddiadwy arfaethedig wedi cael eu gwneud i safon DQR (sy'n ofynnol gan y grant LLC) a fyddai'n galluogi i gymdeithas dai eu cymeryd drosodd. Mae'r Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch y galw yn lleol o ran y math o unedau sy'n cael eu cynnig. Derbyniwyd adroddiad prisiad fel rhan o'r cais. Dengys yr adroddiad yma y byddai'r pris marchnad agored y tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy yn £195,000 ac y byddai pris marchnad agored y tai 2 ystafell wely fforddiadwy yn £185,000. Petai cymdeithas dai ddim yn cymeryd cyfrifoldeb am y tai fforddiadwy bydd gofyn sicrhau fod y pris fforddiadwy ar gyfer y 4 uned fforddiadwy a gynigir yma yn wirioneddol fforddiadwy i rai sydd mewn angen. I'r perwyl yma byddai gofyn sicrhau lefel disgownt digonol ar gyfer y tai fforddiadwy. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol Tai o ran lefel disgownt ac maent hwy yn argymhell y dylai'r disgownt fod yn o leiaf 40% fyddai'n rhoi pris fforddiadwy ar gyfer yr unedau o £117,000 (3 llofft) a £111,000 (2 llofft). Er mwyn rheoli'r ddarpariaeth fforddiadwy o safbwynt polisi cynllunio, mae bwriad i osod amod safonol fydd yn gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy. O wneud hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu tai annedd ar safle sydd eisoes gyda chaniatâd cynllunio i adeiladu tai. Byddai'r tai sy'n destun y cais oll yn rhai deulawr a fyddai gyda tho llechi a waliau allanol o fric. Mae'r deunyddiau yma yn addas ac yn cyd-fynd gyda'r deunyddiau welir yn y tai oddi amgylch. Ceir amrywiaeth yn y mathau o dai yng nghffiniau'r safle yn dai unllawr, deulawr ac uwch. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth yn math a maint y tai ac ystyrir fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle ac yn cyd-fynd gyda'r hyn a geir yn yr ardal gerllaw. Byddai llecyn o dir mwynderol sydd yn rhyw 331 medr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sgwar yn parhau yng nghanol y safle gerllaw'r tai par. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 CDLL.

- 5.11 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai a fyddai wedi eu lleoli ymysg ffurf adeiledig presennol. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Mae'r safle yn lecyn datblygu gwag presennol yng nghanol tai annedd a ble mae caniatâd cynllunio cyfredol ar gyfer datblygu'r safle i adeiladu tai annedd. Oherwydd lleoliad y safle ymhlith tai annedd eraill ma'n anorfod y byddai yna elfennau o effaith ar dai cyfagos. Oherwydd gosodiad y safle ac nad oes ffenestri ar y talcenni ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu gor-edrych uniongyrchol annerbyniol rhwng tai annedd presennol a'r bwriad. Nid oes pryderon o ran gor-edrych o ffenestri llawr daear yn y bwriad. Ar lefel llawr cyntaf mi fyddai elfen o or-edrych anuniongyrchol o ffenestr ystafell wely i erddi cyfagos. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai hyn ar lefel andwyol sylweddol o ran effaith ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Byddai talcen ddwyreiniol y ddau resdai wedi eu lleoli oddeutu 13 medr o gefn y tai sydd wedi eu lleoli tua'r dwyrain o'r safle. O ran y rhesdai sydd wedi ei lleoli tua gogledd y safle mae hyn yn gyffelyb i'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Byddai'r bwriad presennol yn lleoli rhesdai gyffelyb yn rhan deheuol y safle. O ystyried yr hyn a ganiatawyd yn flaenorol ar y safle ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir o ran sicrhau mwynderau i drigolion cyfagos y byddai'n briodol fel gyda'r ceisiadau blaenorol ar y safle i dynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau, adeiladau cwrtil ac ati. Gellir rhoddi amod i'r perwyl yma ar y caniatad cynllunio. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Byddai'r mynediad gerbydol i'r safle o ffordd ddi-ddosbarth yn Ffordd Warwig. Byddai hyn fel a ddangoswyd ar y cynlluniau ar gyfer y safle yn cais C06M/0069/09/LL. Mae gwaith o greu'r fynedfa yma wedi cychwyn gyda agoriad i Ffordd Warwig eisoes yn bodoli. Fel rhan o'r bwriad byddai dau lecyn parcio yn cael ei ddarparu ar gyfer pob eiddo o fewn y datblygiad. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafndiaeth ar y cais ac nid oes ganddynt hwy wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd fod y bwriad i ddarparu mynediad oddi ar ffordd stad bresennol, i'w fabwysiadu gan y Cyngor, sydd wedyn yn arwain at ddwy ffordd mynediad breifat sy'n gwasanaethu'r dau rhan o'r datblygiad. Ni fyddai'r rhannau yma'n cael ei fabwysiadu a thybir y byddent yn aros ym mherchnogaeth y datblygwr, neu'n cyfrifoldeb rhanedig y trigolion i'w chynnal. Cadarnhawyd hefyd gan yr Uned Drafndiaeth fod y ddarpariaeth parcio fel a ddangosir yn foddhaol. Mae'r Uned Trafndiaeth wedi argymhell nifer o amodau a nodiadau i'r roi ar unrhyw ganiatâd o ran darparu'r ffordd stad yn unol â'r cynlluniau ac i'w hadeiladu i safonau mabwysiedig y Cyngor. Ystyrir o roddi amodau priodol fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Ieithyddol

- 5.14 Yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr iaith Gymraeg a diwylliant' gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r darpariaeth dangosol ar gyfer Tywyn, dylai datganiad iaith Gymraeg gael ei gyflwyno o blaid y cais. Bu i Ddatganiad Iaith Gymraeg gael ei gyflwyno ar gyfer y cais. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith Gymraeg ac nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad gan gydnabod fod ymdriniaeth dda o'r data ieithyddol, tystiolaeth o'r angen am y gymysgedd a'r nifer o dai, a gwybodaeth am ganran y boblogaeth sydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad. Roedd y sylwadau yn derbyn fod y gymysgedd sydd yn cael ei gynnig yn ateb galw lleol, a'u bod yn dangos y dystiolaeth am hynny yn dda. Roedd y sylwadau fodd bynnag yn cyfeirio nad oedd cyswllt gyda cymdeithas dai a dim manylion o bris marchnad agored. Mae'r materion o ran cyswllt gyda cymdeithas dai a phris marchnad agored wedi eu trafod eisoes yn y rhan tai fforddiadwy o'r adroddiad a pryd y nodwyd y byddai angen amod safonol o ran sicrhau gofyn i gytuno ar gynllun darparu'r tai fforddiadwy. Byddai'n bosibl hefyd rhoddi amod i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg ar gyfer y tai yn unol gyda meini prawf 4 a 5 Polisi PS 1. Ar sail yr uchod, fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion Isadeiledd

- 5.15 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.16 Rhaid yw sicrhau gyda cais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer codi tai ar y safle ond byddai'r bwriad dan sylw yn golygu darparu 4 yn rhagor o unedau preswyl ar y safle, mae'n berthnasol felly i ystyried unrhyw effaith bosib ar ysgolion lleol. Mae'r wybodaeth fformiwlâ yn y CCA yn awgrymu mai 2 ddisgybl ychwanegol fydd yn deillio o'r cynnig hwn: O wybodaeth dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd mae capasiti digonol ar gael ar gyfer y nifer ychwanegol o ddisgyblion a fyddai'n deillio o'r bwriad. Ni fyddai'r bwriad yn achosi gormodedd o blant yn yr ysgolion felly ac ni fydd angen taliad er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.
- 5.17 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Tra bod y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn cynnwys dros 10 uned, cafodd y caniatâd gwreiddiol ei roddi cyn mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd. Gan mai cynnydd o 4 uned a ymgeisir amdano, ni fyddai'n berthnasol ystyried yr agwedd hon o ran y cais penodol hwn.
- 6. Casgliadau:**
- 6.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Tywyn ac mae wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL. Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatáu yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol sydd yn cynnwys amod i gytuno cynllun i ddarparu'r tai fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/11/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau yn ddarostyngedig i amodau -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu'r unedau fforddiadwy.
8. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E.
9. Cyflwyno manylion i'w gytuno ar gyfer gwaredu carthffosiaeth a dŵr wyneb o'r safle.
10. Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.

Nodiadau Dwr Cymru, Priffyrdd, SUDS