

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 5

Cais Rhif: C21/1183/09/LL

Dyddiad 09/12/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Cais Llawn

Cymuned: Tywyn

Ward: Tywyn

Bwriad: Adeiladu un annedd

Lleoliad: Tir Ger Mor Awelon, Tywyn, LL36 9HG

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ annedd (3 ystafell wely) ar dir ger Môr Awelon, Ffordd Brynhyfryd, Tywyn. Tŷ o ddyluniad deulawr yn bennaf yw'r bwriad ond a fyddai'n cynnwys storfa gardd o dan ran o'r tŷ arfaethedig a fyddai'n gwneud y rhan hynny yn dri llawr. Byddai'r tŷ arfaethedig yn cynnwys cegin/ystafell fwyta, lolfa, stydi, storfa, swyddfa, ystafell aml bwrpas, toiled, cyntedd mynediad a modurdy ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely (1 ohonynt yn 'en-suite') ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda thalcendo (hip roof) llechi a muriau yn gyfuniad o garreg draddodiadol a rendr. Mae'r tŷ yn mesur oddeutu 16.2 metr wrth 11.7 metr. Byddai mynedfa gerbydol newydd yn cael ei chreu er cael mynediad i'r llain gyda thrac mynediad oddeutu 53 metr o hyd yn arwain o'r fynedfa tuag at y tŷ arfaethedig. Mae bwriad i dirwedu o amgylch ffiniau'r safle gan ddefnyddio cymysgedd o rywogaethau cynhenid gan gynnwys Ysgawen, Draenen Wen, Draenen Ddu, Rhosyn Gwyllt, Rhosyn 'Guelder', Celyn a Chyll. Cae amaethyddol ydyw'n bresennol ar lethr graddol a ble mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwyddo.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg, Datganiad Dyluniad a Mynediad, Datganiad Cynllunio, llythyr o gyfiawnhad pellach am dŷ ar y safle ac Asesiad Ecolegol Cychwynnol.
- 1.3 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad ond yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Mae ffordd ddosbarth 1 yr A493 yn rhedeg tua'r gogledd o'r safle. Ceir gwrychoedd o eithin yn bennaf ac ambell i goeden ar y ffin gyda'r A493. Ar ochr arall yr A493 lleolir Ysbyty Tywyn sydd yn adeilad rhestredig Gradd II. I'r gorllewin o'r safle mae tŷ annedd. Ceir cae tua'r de a'r dwyrain.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais y cyn aelod lleol

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 champau 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
- PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
- ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 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 dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 16 – Safleoedd eithrio

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais Y21/0353. Y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad a dim ei angen fel tŷ menter wledig felly dim yn cydymffurfio hefo polisïau perthnasol o ran adeiladu tŷ yng nghefn gwlad. Cyfeiriwyd hefyd at Bolisi TAI 16 am 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sydd union gerllaw'r ffin ddatblygu. Y safle bryd hynny yng nghanol y cae ac ond yn cyffwrdd y ffin ar ochr y ffordd ddosbarth 1 ac felly ddim yn ffurfio estyniad rhesymegol. Nid oedd unrhyw gyfiawnhad o angen tŷ fforddiadwy wedi ei gyflwyno a chyfeiriwyd hwy at y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy a maint tai fforddiadwy. Rhoddwyd copi o sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd oedd yn cyfeirio at fanylion ffigyrau tai yn Nhywyn.
- 3.2 Dylid nodi fod y safle sydd yn destun y cais presennol wedi ei ddiwygio ers rhoddi'r cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio gyda'r tŷ wedi ei symud yn agosach tuag at Môr Awelon tua'r gorllewin.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Bu i Bwyllgor Cynllunio Cyngor Tref Tywyn gyfarfod ar 28 Mawrth 2022 pryd y penderfynwyd gwrthwynebu'r cais gan ei fod y tu allan i ffin ddatblygu Tywyn ac nid yw'n ddatblygiad fforddiadwy. Roedd gwro'r llwybr a maint y datblygiad hefyd yn cael eu hystyried fel sail gwrthwynebu.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf godi pryderon ynghylch y llinellau gwelededd ar hyd yr A493 o'r pwynt mynediad arfaethedig. Credwn y gallai cyflawni'r llinellau gweld gofynnol fel diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 18 fod yn broblemus i gyfeiriad de ddwyrain a gofynnwn am fanylion pellach ynglŷn â'r mater.

Dŵr Cymru:

Argymell amod dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Rhoi cyngor i'r datblygwr.

Uned Hawliau Tramwy:

Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Tywyn rhif 1 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.

Mae'r map diffiniol yn dangos hawl tramwy cyhoeddus sy'n arwain yn uniongyrchol trwy'r safle datblygu. Mae'r cynlluniau'n nodi eu bod yn dymuno gwro'r hawl tramwy cyhoeddus i sicrhau nad yw'r llwybr yn croesi'r safle datblygu. Ni ddylid symud llwybr hawl tramwy cyhoeddus oni bai bod y newid wedi'i awdurdodi gyntaf gan Orchymyn cyfreithiol, a elwir yn Orchymyn Gwro. Dylai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ymgeisydd gysylltu â Thîm Hawliau Tramwy'r Cyngor cyn cyflwyno cais ffurfiol i wyro'r llwybr dan adran 257 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

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. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy, ond 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 gyda'r CCS.

Uned Iaith:

Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae adroddiad Asesiad Ecolegol Cychwynnol gan Cambrian Ecology dyddiedig 22/02/2022 wedi ei gyflwyno. Mae'r cynefin o fewn ôl troed y datblygiad wedi ei ddisgrifio fel glaswelltir wedi ei wella ac mae'r datblygiad yn cael ei asesu fel un na fyddai gydag effaith negyddol ar fioamrywiaeth.

Mae mesurau osgoad rhesymol wedi eu cynnwys i atal effaith ar adar yn nythu, ystlumod a draenogod a ddylai gael eu cynnwys fel amodau cynllunio.

Fel rhan o ymrwymiad y Senedd i gynnwys enillion net bioamrywiaeth mewn datblygiadau newydd, ac o ddilyn y canllaw a baratowyd gan Sefydliad Siartredig Ecoleg a Rheolaeth Amgylcheddol mae gwrych rhywogaethau cynhenid i'w blannu ar y ffin gyda'r A493 yn cynnwys Ysgawen, Draenen Wen, Draenen Ddu, Rhosyn Gwylt, Rhosyn 'Guelder', Celyn a Chyll. Dylai hyn gael ei gynnwys fel amod cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Yn ychwanegol, mae cyfleoedd i ganiatáu mynediad gan wenoliaid i'r storfa gardd is lawr ac i ystumod oddi tan lechi a theils sydd ar yr ochrau deheuol a gogleddol. Dylai'r rhain hefyd gael eu hamodi.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:-

- Y cais yn darparu gwybodaeth sylweddol sydd yn bennaf yn ymddangos yn ymdrech i gyfreithloni'r datblygiad ar sail polisi ond sydd yn gosod allan dyheuadau 99% o'r boblogaeth i allu adeiladu tŷ mawr yng nghefn gwlad agored.
- Yr ymgeiswyr trwy eu hasiant yn ceisio cyfarfod trothwy eithriadol a geir ym Mholisi TAI 16 drwy'r ffaith nad yw'r ymgeiswyr yn gallu sicrhau tŷ 'fforddiadwy' oherwydd costau tai yn codi ac mai perchnogaeth ail gartrefi yw sail hynny.
- Y safle ddim tu mewn i'r ffin ddatblygu ac felly wedi ei ddynodi yn gefn gwlad agored.
- Yr ymgeisydd wedi ceisio creu linc rhwng y safle a'r ffin ddatblygu i greu cysylltiad i bolisi TAI 16 ond mae'n amlwg fod lleoli o'r fath yn golygu fod y fynedfa i'r safle yn bell o'r eiddo sydd yn wahanol i'r hyn a geir yn eiddo eraill yn Ffordd Brynhyfryd.
- Y fynedfa yn ymddangos i fod gyferbyn a phwynt croesi presennol sydd wedi ei ffurfio rhwng y llwybr cyhoeddus a'r fynedfa gerdded i'r ysyby / canolfan iechyd ac nid yw hyn yn addas na diogel.
- Dim dimensiynau wedi eu nodi ar y cynlluniau llawr sydd yn gwneud cyfrif yr ardal llawr yn llai tryloyw.
- Dim cynllun is lawr daear i ddangos graddfa'r storfa gardd.
- Dim dimensiynau i osod allan lleoliad y bwriad mewn perthynas gyda ffiniau.
- Y cynllun toriad yn fypwyol a ddim yn perthnasu gyda'r cynllun safle er mwyn asesu uchder ar leoliad diffiniedig.
- Ymddangos fod yr annedd arfaethedig gydag arwynebedd llawr mewnol o oddeutu 336 medr sgwâr a nodir fod atodiad 5 o'r canllaw cynllunio atodol sy'n ymwneud gyda thai fforddiadwy yn argymhell fod annedd 3 ystafell wely i 5 o bobl i gael arwynebedd llawr o 94 medr sgwâr.
- O ystyried costau adeiladu presennol wedi cael ein cynghori y byddai'r gost adeiladu ar gyfer annedd o'r maint a'r lefel fanyleb dybiedig rhwng £450,000 a £650,000. Derbynnir fod hwn yn raddfa eang sydd yn deillio o nifer o dybiaethau sydd yn cynnwys safle ar lethr gyda chostau strwythurol uwch, cynnwys islawr a tancio, mynediad pell o'r eiddo angen gwaith ychwanegol, angen gwyro hawl tramwy, tirlunio oherwydd cynyddu ardal y safle oherwydd ceisio ei gysylltu i'r ffin ddatblygu.
- Yn ein barn y cyfiawnhad sydd yn cael ei roi ymlaen fod yr ymgeiswyr wedi eu prisio allan o'r farchnad leol yn anghyson gyda'r sefyllfa sy'n cael ei gyflwyno fod yr ymgeiswyr yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

edrych i ariannu'r tŷ arfaethedig a'r costau cysylltiedig ar oed ymddeol.

- O edrych prisiau tai yn Nhywyn ar wefan Zoopla mae'n ymddangos fod prisiau eiddo yn Nhywyn yn sylweddol is na'r buddsoddiad disgwyliedig fydd ei angen ar gyfer yr annedd newydd arfaethedig. Tra'n derbyn fod prisiau tai mawr ar wahân mewn llecynnau dymunol fel Ffordd Brynhyfryd yn uwch mae'r eiddo o'r math yma fel arfer yn cael eu meddiannu gan y perchennog ac nid yn ail gartref. Llawer o bobl gyda dyheadau am y math yma o eiddo ond nid yw hynny yn golygu y dylai gael ei gymysgu neu ei gysylltu gyda phroblemau cymdeithasol pobl leol sydd wirioneddol mewn angen am dai fforddiadwy.
- Cwestiynu cymhwysra'r ymgeiswyr o ran a ydynt wirioneddol mewn angen tŷ fforddiadwy. Angen mynd trwy'r drefn asesu Tai Teg i sicrhau fod yr ymgeiswyr yn profi angen fel yw'r gofyn i bawb.
- Fel rhan o unrhyw dystiolaeth am angen a diffyg honedig yr ymgeiswyr i allu fforddio eiddo marchnad agored o fewn y ffin ddatblygu disgwylir y bydd tryloywder o ran diddordebau busnes yr ymgeiswyr gan gynnwys y rhai sydd wedi eu cyfeirio atynt yn y cais ynghyd ac eraill sydd heb eu henwi.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored. Cafodd ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder y CDLI bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gellir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, gwahardd aneddleoedd rhag ymuno a'i gilydd ac yn gwahardd patrwm datblygu tameidiog, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladu. Ystyrir felly bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad. Mae ail gymal Polisi PCYFF 1 yn datgan bod cynigion sydd wedi eu lleoli y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y Cynllun lleol neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Mae mapiau cynigion CDLI ar gyfer Tywyn yn dangos fod y safle yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r ganolfan gwasanaeth lleol ac ystyrir bod y bwriad felly yn gyfystyr a chodi tŷ newydd yng nghefn gwlad. Mae Polisi Strategol PS 17 - Strategaeth Aneddleoedd yn ymwneud gyda dosbarthiad tai. O safbwynt safle yng nghefn gwlad agored dim ond datblygiadau tai sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6 fydd yn cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored. Yn unol gyda NCT 6 un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd yng nghefn gwlad yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Nid yw'r cais presennol yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a NCT 6.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.3 Gorwedd y safle yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn. Gellir felly roddi ystyriaeth i adeiladu tŷ ar y safle o dan bolisi TAI 16. Mae polisi TAI 16 yn gallu caniatáu fel eithriad gynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Rhaid i ddatblygiad o'r fath allu dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy ac nad yw'n bosibl ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.
- 5.4 O'r wybodaeth a gyflwynwyd deallir fod yr ymgeiswyr yn lleol i Dywyn a'u bod yn rhedeg busnes teuluol sydd yn gweithredu pedwar safle carafanau a gwersylla yn ardal Tywyn gan gynnwys Parciau Carafanau Faenol yn Nhywyn a Pharc Carafanau Woodlands ym Mryncrug. Maent wedi bod yn rhedeg Parc Carafanau Woodlands ers 28 mlynedd ac mae ganddynt fwriad i ymddeol o'r busnes ar y safle yma. Deallir fod yr ymgeiswyr yn bresennol yn byw mewn annedd ar safle carafanau Woodlands ac felly gyda'i bwriad i ymddeol o'r busnes nad yw'r eiddo hwnnw am fod ar gael iddynt. Mae safle Parc Carafanau Faenol heb fod ymhell o safle'r cais a byddai tŷ ar y safle dan sylw yn galluogi'r ymgeiswyr i gynorthwyo i redeg y safle carafanau a gwersylla hwnnw ac i ymateb yn sydyn i unrhyw faterion brys a lleihau eu dibyniaeth ar y car. Yn ychwanegol, deallir o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fod yr ymgeiswyr yn berchen eiddo dwy ystafell wely ac ystafell focs yn Nhywyn sy'n bresennol yn cael ei rentu allan i deulu lleol o Dywyn ond fod bwriad i roi'r eiddo yma ar werth. Mae'r ymgeiswyr yn ystyried yr eiddo yma fel eiddo math tŷ cyntaf / cychwynnol sydd yn anaddas iddynt hwy sydd yn eu 50'au ac mae eu hangen nhw yw am gartref am oes.
- 5.5 Yn gyntaf mae Polisi TAI 16 yn gofyn bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termiau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Yn unol gyda'r rhestr termiau a gynhwysir yn y CDLL mae tai fforddiadwy yn cael eu rhannu'n ddau is-gategori sef tai rhent cymdeithasol a ddarperir gan awdurdodau lleol a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a thai canolradd ble mae'r prisiau neu'r rhenti'n uwch na rhenti tai cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti ar y farchnad agored. Yn y Datganiad Cynllunio dderbyniwyd fel rhan o'r cais ym mharagraff 6.2.1 nodir nad yw'r annedd arfaethedig am fod yn dŷ rhent cymdeithasol nag yn dŷ canolradd gan y byddai'n cael ei adeiladu yn bwrpasol i'r ymgeiswyr a'i deulu ac felly na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd gyda'r meini prawf sydd wedi ei osod gan y Cyngor ar gyfer polisi safleoedd eithrio. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ceisio cyfiawnhau adeiladu tŷ ar y safle dan sylw drwy'r ffaith fod Tywyn yn gyrchfan twristiaeth arfordirol a ble mae'r canran o ail gartrefi a llety gwyliau yn golygu fod prisiau tai yn uwch ac felly nad yw'r ymgeiswyr yn gallu fforddio prynu tŷ yn Nhywyn.
- 5.6 Derbyniwyd gwybodaeth am y ffigyrau tai dangosol i Dywyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Nodir mai'r ddarpariaeth tai dangosol i Dywyn dros gyfnod y Cynllun yw 103 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd 87 uned yn Nhywyn (19 uned ar ddynodiadau a 68 uned ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2021, yn 52 uned (18 uned ar ddynodiadau a 34 uned ar safleoedd ar hap). Golyga hyn bydd Tywyn yn cyflawni ei lefel twf dangosol drwy ddatblygu'r banc tir presennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.7 Yn ychwanegol nododd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y 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 danfon 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 Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. 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. Y lefel twf dangosol ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) yw 1754 uned. Cwblhawyd 859 uned rhwng 2011 a 2021 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol a bod 493 yn y banc tir. Golyga hyn fod diffyg o 402 uned. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol fod y bwriad hwn yn dderbyniol.
- 5.8 Cydnabyddir fod presenoldeb ail gartrefi ac unedau mewn cyrchfan dwristiaeth fel Tywyn yn gallu golygu fod prisiau tai yn uwch ac felly y gall fod yna faterion fforddiadwyedd yn codi o safbwynt gallu pobl leol i brynu tai. Yn ychwanegol, er bod Tywyn ei hun wedi cyrraedd ei lefel twf dangosol drwy ddatblygu'r banc tir presennol fod yna allu i ddatblygu ymhellach yn Nhywyn oherwydd nad yw'r gyfradd gwblhau yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn cael ei gwrrdd. Gellir derbyn felly y gall fod yna angen lleol am dai fforddiadwy yn Nhywyn ond gan fod hwn yn safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn cael ei ystyried fel safle eithrio rhaid yw sicrhau fod unrhyw dŷ arfaethedig ar y safle yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI 16 sydd ar gyfer datblygu cynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.9 Mae'r dogfennau a gyflwynwyd gan yr asiant i gefnogi'r cais yn cyfeirio at fforddiadwyedd ond nid yn awgrymu y byddai'r annedd ei hun yn cynrychioli annedd 'fforddiadwy' yn unol â TAI 16. Mae'r asiant yn haeru fod yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried yn fforddiadwy mewn egwyddor gan y byddai yn cwrdd ag angen llety'r ymgeiswyr am bris sydd yn fforddiadwy iddynt hwy. Maent hefyd yn nodi byddai'r ymgeiswyr yn fodlon arwyddo cytundeb 106 yn cyfyngu gwerthiant yn y dyfodol i bris fforddiadwy ac felly sicrhau fforddiadwyedd yr annedd i'r dyfodol.
- 5.10 Ers i'r cais gael ei dderbyn argymhellwyd i'r ymgeiswyr gael eu hasesu gan Tai Teg i weld os ydynt mewn angen am dŷ fforddiadwy. Fodd bynnag, nid yw'r ymgeiswyr wedi cael eu hasesu ac o'r ymatebion sydd wedi eu derbyn ni ystyrir fod bwriad ganddynt i gael eu hasesu. Nid oes angen am dŷ fforddiadwy felly wedi cael ei brofi ar gyfer y bwriad.
- 5.11 Mae maint y tŷ wedi cael ei leihau ers cyflwyno'r cais gwreiddiol. Fodd bynnag, mae'r tŷ annedd arfaethedig yn parhau gydag arwynebedd llawr mewnol o ryw 206 medr sgwâr ynghyd a modurdy sydd yn rhyw 21 medr sgwâr a storfa gardd oddeutu 9 medr sgwâr. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy mae maint arwynebedd llawr mewnol tŷ fforddiadwy 5 person 3 ystafell wely yn cael ei nodi fel 94 medr sgwâr. Gwelir fod maint yr eiddo dan sylw felly yn sylweddol fwy na'r maint sy'n cael ei ddatgan yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Tynnwyd sylw'r asiant at y ffaith fod yr eiddo yn parhau yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy fel y nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy a dderbyniwyd ymateb yn datgan na fyddai lleihau'r maint i'r graddau yma yn dderbyniol i'r ymgeiswyr nac yn ateb eu hangen am dŷ oes.
- 5.12 Gofynnwyd hefyd i'r asiant gyflwyno prisiad o werth y tŷ arfaethedig ar y farchnad agored ond ni dderbyniwyd prisiad o'r fath. Mae prisiad o'r fath yn fodd o allu asesu beth fyddai gwerth marchnad agored yr eiddo ac os yw'n debygol o allu bod yn dŷ fforddiadwy ar gyfer y meddianwyr cyntaf ac i'r dyfodol. Mae pryder ynglŷn â phrisiau tai yn cynyddu, a gall pris yr eiddo / tir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gynyddu yn sylweddol yn y dyfodol i lefel lle gellir dadlau na fyddai'r eiddo yn fforddiadwy ta waeth y lefel disgownt, a pe byddai cytundeb 106 yn cael ei arwyddo bydd posib derbyn cais i godi'r cytundeb 106. Nodir fod y Cynllun Datblygu Lleol ond yn cefnogi cynigion am unedau fforddiadwy ble gellir sicrhau eu bod yn aros yn fforddiadwy am byth. Yn absenoldeb prisiad o werth marchnad agored yr annedd arfaethedig ac o ystyried y math o annedd a fwriedir, ei faint a'i lleoliad ni ellir bod yn sicr y byddai'r tŷ yn parhau'n fforddiadwy i'r dyfodol.

- 5.13 O ran y lleoliad ei hun mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin ddatblygu ac yn ymddangos i fod yn estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.14 O ystyried yr uchod felly gwelir nad yw'r ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, mae maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad dan sylw yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle a bod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 16 sydd ond yn caniatáu cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy. Mae hefyd yn groes i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Materion Ieithyddol

- 5.15 Mae Polisi PS 1 o'r CDLL yn datgan bydd y Cynghorau'n hyrwyddo a chefnogi'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun a fydd hyn yn cael ei gyflawni drwy ofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg ar gyfer rhai datblygiadau. Un o'r sefyllfaoedd pan fyddai'n ofynnol i ofyn am y fath wybodaeth yw pan fydd datblygiad yn darparu mwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer yr anheddle dan sylw (Tywyn yn yr achos hwn). I'r perwyl hyn, felly, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Daw'r datganiad i'r canlyniad byddai caniatáu'r bwriad ddim yn cael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Datgan y Datganiad Ieithyddol fod y bwriad dan sylw wedi ei ddylunio yn benodol ar gyfer yr ymgeiswyr sydd eisoes yn byw yn lleol i Dywyn ac na fyddai'r bwriad yn arwain at fewnfudo i'r ardal gydag un o'r ymgeiswyr yn siarad Cymraeg yn rhugl. Yn ychwanegol ni fyddai'r bwriad felly yn newid y cydbwysedd yn y gymuned rhwng siaradwyr Cymraeg a'r rhai sydd ddim yn siarad yr iaith. Hefyd gan fod yr ymgeiswyr eisoes yn byw yn lleol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar gyfleusterau a gwasanaethau yn yr ardal. Gan y byddai'r eiddo yn cael ei feddiannu gan yr ymgeiswyr ni fyddai'r eiddo arfaethedig yn cael ei roi ar y farchnad i'w werthu. Nodir fod bwriad i roi enw Cymraeg i'r annedd arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith Gymraeg ond ni dderbyniwyd ymateb. Fodd bynnag o ystyried fod y bwriad wedi ei gyflwyno fel tŷ i ateb anghenion llety'r ymgeiswyr ar gyfer eu hoes ni ystyrir y byddai'r bwriad dan sylw yn cael effaith negyddol andwyol ar yr iaith Gymraeg a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.16 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.17 Mae'r tai gerllaw'r safle yn Ffordd Brynhyfryd ar y cyfan yn dai arwahan sydd wedi eu gosod o fewn eu gerddi eu hunain a ble ceir mynediad uniongyrchol i'r A493. Byddai'r bwriad dan sylw yn ymddangos fel parhad o'r datblygiadau yma yn Ffordd Brynhyfryd gyda'r bwriad yn darparu un tŷ arwahan o fewn ei ardd ei hun. Oherwydd, mae'n debygol faterion yn ymwneud gyda diogelwch ffyrdd, byddai angen cael tramwyfa o ryw 53 medr o hyd o'r fynedfa arfaethedig tuag at y tŷ annedd. Nid yw cael tramwyfa o'r math yma yn gyson gyda'r tai gerllaw ond gwelir fod bwriad i dirlunio o amgylch y dramwyfa a ffiniau safle'r cais gan ddefnyddio cymysgedd o rywogaethau cynhenid gan gynnwys Ysgawen, Draenen Wen, Draenen Ddu, Rhosyn Gwylt, Rhosyn 'Guelder', Celyn a Chyll a fyddai'n fodd o leihau ei effaith weledol. Byddai'r eiddo yn un bennaf deulawr gyda talcendo llechi a'r waliau allanol yn gyfuniad o garreg a rendr mewn lliw llwydwyn (off-white). Gwelir enghreifftiau o dalcendo yn y cyffiniau ac mae'r deunyddiau o lechi, carreg a rendr yn addas ar gyfer y lleoliad. Mae'r prif olygfeydd tuag at y safle i'w cael o gyfeiriad y de a'r dwyrain ac o'r cyfeiriadau hynny byddai'r bwriad yn ymddangos fel ymestyniad i ffurf adeiledig presennol Tywyn gyda'r lleoliad yn union gerllaw'r tai yn Ffordd Brynhyfryd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal a byddai'n bosibl amodi y gwaith tirweddu sydd wedi ei gyflwyno. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a Polisi PCYFF 4 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Byddai prif edrychiadau'r eiddo arfaethedig yn edrych tuag at y gogledd ble ceir yr A493 a'r de fyddai'n edrych dros gae. Tua'r dwyrain o'r safle mae cae. Mae'r eiddo agosaf i'r safle wedi ei leoli tua'r gorllewin o'r safle yn Ffordd Brynhyfryd. Ar ochr orllewinol yr eiddo arfaethedig ceir un ffenestr llawr cyntaf sydd yn ffenestr ar bengrisiau. Mae oddeutu 16 medr rhwng y ffenestr yma a ffin safle'r cais. Ystyrir fod y pellter yma i'r ffin yn un rhesymol ac na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol o ran colled o breifatrwydd / gor-edrych i'r eiddo cyfagos. Mae'n debygol y gallai'r bwriad yn ystod cyfnod adeiladu yn bennaf achosi peth aflonyddwch i ddeiliaid tai cyfagos, fodd bynnag ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi effaith andwyol sylweddol parhaol i ddeiliaid tai cyfagos a bod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

5.19 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynediad cerbydol newydd i'r A493. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth ar y cais ac mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod yn credu y gallai cyflawni'r llinellau gweld gofynnol fel diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 18 fod yn broblemus i gyfeiriad y de ddwyrain a gofynnwn am fanylion pellach ynglŷn â'r mater. Mae'r asiant yn ymwybodol o'r sylwadau sydd wedi eu cyflwyno ac am ddarparu gwybodaeth ychwanegol i'r perwyl hyn. Fodd bynnag ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid yw'r wybodaeth i law. Yn sgil hyn felly ystyrir nad oes digon o wybodaeth i law i asesu'n llaw effaith y bwriad ar ddiogelwch ffyrdd a gofynion Polisi TRA 4 CDLL.

5.20 Ystyrir fod yna le parcio a throi digonol i'w gael o fewn y cwrtil ar gyfer gwasanaethu'r eiddo a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 CDLL.

5.21 Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwy safle'r cais. Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd fel rhan o'r cais yn dangos y bwriedir gwyro'r llwybr yma fel ei fod yn rhedeg o'r fynedfa newydd i'r safle ar draws y cae. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Hawliau Tramwy ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn cyfeirio at y gwriad arfaethedig ac yn datgan ni ddylid symud llwybr hawl tramwy cyhoeddus oni bai bod y newid wedi'i awdurdodi gyntaf gan Orchymyn cyfreithiol, a elwir yn Orchymyn Gwyro. I wneud hynny byddai angen cyflwyno cais ffurfiol i wyro'r llwybr o dan adran 257 o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ddeddf Cynllunio Gwlad a thref 1990 i Uned Hawliau Tramwy'r Cyngor. Mae'r ymgeiswyr yn ymwybodol o'r angen i wro'r llwybr cyhoeddus ond mi fydd angen iddynt sicrhau'r gwyriad yma trwy orchymyn cyfreithiol fel y nodir uchod. Petai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen amod ar y caniatâd fod y llwybr yn cael ei wro cyn bod gwaith ar y datblygiad yn cychwyn.

Cynaliadwyedd

- 5.22 Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Tywyn ac mae o fewn pellter cerdded i ganol yr anheddle ble ceir cyfleusterau a gwasanaethau. Mae safle bws i'w gael o fewn pellter cerdded i'r safle ac ymhellach tuag at ganol yr anheddle ceir gorsaf drenau. Mae'r safle dan sylw yn un sydd felly yn hygyrch drwy nifer o ffyrdd teithio amrywiol ac ni fyddai'n ddibynol ar y car o ran ei leoliad. Credir felly y gellir ei ddiffinio fel safle cynaliadwy o ran ei leoliad a'i agosatrwydd i ffurf adeileddig sefydledig bresennol. Gan y byddai'n eiddo o'r newydd byddai'n cael ei adeiladu i safonau adeiladu cyfredol sydd yn cynnwys gofynion cynaliadwy. Mae bwriad hefyd i waredu dŵr wyneb, dŵr o leiniau caled a dŵr glaw drwy ei gyfeirio at danc tanddaearol. Mae'r bwriad felly yn darparu ar gyfer dull cynaliadwy o waredu dŵr ond byddai angen cyflwyno cais o ran y dulliau draenau cynaliadwy i'r corff perthnasol i sicrhau eu bod yn cydymffurfio gyda'r gofynion systemau draenio cynaliadwy. Drwyddi draw ystyrir fod y bwriad dan sylw yn un ar safle sydd yn gynaliadwy ac a fyddai'n gwneud defnydd o ddulliau cyfredol o ymdrin gyda chynaliadwyedd.
- 5.23 Mae'r asiant yn eu datganiadau yn ystyried fod y bwriad yn cyd-fynd gyda phwynt 2 o Bolisi PS 5 sy'n datgan y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosibl oddi mewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol, y Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol, Pentrefi neu yn y manau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â Pholisi Strategol PS 17, PS 13 a PS 14. Mae'r cymal yma yn ymwneud gyda datblygu tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen ac sydd yn gyntaf wedi eu lleoli oddi fewn i ffin ddatblygu ac os nad yw hynny'n bosibl yna tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen ac sydd yn y manau mwyaf priodol y tu allan i'r ffiniau datblygu. Mae'r safle dan sylw yn ffurfio rhan o gae amaethyddol ac nid yw'n dir a ddatblygwyd o'r blaen ac nid oes adeilad yn bresennol ar y tir. Fel y nodwyd eisoes mae'r bwriad yn groes i Bolisi PS17 ac nid yw polisiâu PS 13 a PS 14 yn berthnasol i'r cais dan sylw. Ni ystyrir fod y bwriad felly yn un sydd yn disgyn i gael ei ystyried o dan maenprawf 2 o Bolisi PS 5 CDLL gan nad yw'n ymwneud gyda thir a ddatblygwyd o'r blaen.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.24 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Cychwynnol Ecologol gan Cambrian Ecology sydd yn disgrifio safle'r cais fel glaswelltir wedi ei wella. Mae'r asesiad yn dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar fioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad. Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond y byddai angen cynnwys nifer o amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r amodau yma yn cynnwys amodi'r mesurau osgoad rhesymol o ran atal effaith ar adar yn nythu, ystlumod a draenogod, amodi'r cynllun tirlunio ac amodi'r bwriad i sicrhau mynediad i wenoliaid ac ystlumod i'r eiddo arfaethedig. Ystyrir o wneud hyn na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion Treftadaeth ac Archeolegol

- 5.25 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu tŷ annedd un union gerllaw tai annedd presennol yn Ffordd Brynhyfryd. Ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.
- 5.26 Tua'r gogledd ddwyrain o'r safle mae Ysbyty Tywyn sydd yn adeilad rhestredig Gradd II. Fodd bynnag oherwydd lleoliad y datblygiad mewn perthynas i'r Ysbyty ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar osodiad yr Ysbyty.
- 5.27 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 20 ac AT 1 CDLL.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gorwedd y safle yng nghefn gwlad agored ond nid yw'r bwriad ar gyfer darparu tŷ menter wledig ac felly ystyrir ei fod yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 CDLL ynghyd a gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6.
- 6.2 Nid yw'r ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, mae maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy fel a ddiffinnir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni fyddai'r bwriad felly yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle ac felly yn groes i ofynion Polisi TAI 16 CDLL ac i gynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.
- 6.3 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynediad cerbydol newydd i'r A493 ond ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol i asesu os oes gweledd digonol o'r fynedfa ac felly nid yw'n bosibl asesu'n llawn effaith y bwriad ar ddiogelwch ffordd a gofynion Polisi TRA 4 CDLL a Nodyn Cyngor Technegol 18 - Trafnidiaeth.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod:-
1. Gorwedd y safle yng nghefn gwlad agored ac nid yw'r bwriad yn un am dŷ menter wledig ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi Strategol PS 17 a Pholisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6: cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy.
2. Nid yw'r ymgeiswyr wedi cael ei hasesu i fod mewn angen tŷ fforddiadwy, mae maint yr eiddo yn sylweddol fwy na maint tŷ fforddiadwy fel a ddiffinnir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy ac yn niffyg prisiad o werth marchnad agored yr eiddo ni ellir sicrhau y byddai'r eiddo o bris fforddiadwy nag yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad dan sylw yn darparu tŷ fforddiadwy ar y safle a bod y bwriad felly yn groes i ofynion polisi TAI 16 Cynllun Datblygu ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd ond yn caniatáu cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy. Mae hefyd yn groes i gynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Byddai'r bwriad yn golygu creu mynediad cerbydol newydd i'r A493 ond ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol i asesu os oes gwelededd digonol o'r fynedfa i sicrhau na fyddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac i asesu'r bwriad yn llawn o ran gofynion Polisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 18 - Trafnidiaeth.