

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/0041/09/LL

Dyddiad 16/01/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Tywyn

Ward: Tywyn

Bwriad: Codi dau deras o naw annedd (pedwar o'r anheddau ar gyfer angen lleol fforddiadwy)

Lleoliad: Tir gyferbyn i Glan y Mor, Tywyn, Gwynedd, LL36 0DG

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB DAN ADRAN 106 O'R DDEDDF GYNLLUNIO 1990.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r hwn yn gais i ddatblygu 9 o dai deulawr, byddai'r tai ar ffurf dau deras, y naill gyda 5 o dai a'r llall gyda 4. Fel rhan o'r cais mae'r datblygwr yn cynnig 4 dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu 34 o dai ar y safle yn 2008, ac roedd 5 o'r tai oedd yn destun y caniatâd hwnnw i gael eu codi ar y safle sydd destun y cais hwn. Yn bresennol mae'r safle yn cael ei ddefnyddio fel compownd ar gyfer datblygu tai ar safle gerllaw, lle mae'r datblygwr eisoes wedi codi 6 o dai fel rhan o'r caniatâd cynllunio roddwyd yn 2008. I ddwyrain y safle mae tir sydd yn safle adeiladu, ac mae tafarn/bwyty i dde y safle.
- 1.2 Fe fyddai'r tai a fwriedir eu codi'n adlewyrchu dyluniad a maint rhai o'r tai teras deulawr sydd wedi eu codi ar y safle eisoes, bydd y tai yn mesur oddeutu 8.4 medr i frig y to. Bwriedir gorffen y waliau allanol mewn bricsen lliw coch/brown, a thoeau y tai gyda llechi naturiol llwyd las, byddai hyn eto yn adlewyrchu gorffeniad tai presennol sydd ar y safle. Fe fyddai dau lecyn parcio yn cael eu darparu ar gyfer pob un o flaen y tai, bydd gerddi caeedig yn cael eu darparu i gefn y safle.
- 1.3 Saif y safle mewn ardal anheddol o dref Tywyn, o fewn y ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan Fap Cynhigion Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol, Asesiad Canlyniadau Llifogydd a Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais yn nghyswllt y datblygiad arfaethedig.
- 1.5 Daw'r cais hwn gerbron y pwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad o 5 annedd neu fwy yn unol â chynllun dirprwyo'r Cyngor .

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 Unedol.
- 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 cynaliadwy', 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 Unedol Gwynedd 2009 (CDUG):**

Polisi A2 – Gwarchod Gwead Cymdeithasol, Ieithyddol a Diwylliannol Cymunedau - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

Polisi B12 – Gwarchod Tirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

Polisi B20 - Rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

Polisi B22 - Dyluniad Adeiladau - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

Polisi B23 – Mwynderau – Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

Polisi B25 – Deunyddiau Adeiladu – Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

Polisi B27 - Cynlluniau Tirlunio - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

Polisi B29 – Datblygiadau ar Diroedd Dan Fygythiad o Lifogydd - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

Polisi C1 – Lleoli Datblygiad Newydd – Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

Polisi C7 – Adeiladu mewn Modd Cynaliadwy - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigion gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

Polisi CH4 – Tai Newydd Ar Safleoedd Sydd Heb Eu Dynodi O Fewn Ffiniau Datblygu Canolfannau Lleol A Phentrefi – Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

Polisi CH18 – Seilwaith sydd ar gael - Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

Polisi CH30 – Mynediad i Bawb - Gwrthodir cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

Polisi CH33 – Diogelwch Ar Ffyrdd A Strydoedd – Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

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

Polisi CH37 – Cyfleusterau Addysgol, Iechyd, a Chymunedol - Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd â ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Datblygiadau Tai a Llecynau Agored o Werth Adloniadol.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Briffiau Datblygu.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017) (CDLI)

PCYFF 1A: FFINIAU DATBLYGU

PS1 – YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG

PS2 – ISADEILEDD A CHYFRANIADAU GAN DDATBLYGWYR

ISA1 – DARPARIAETH ISADEILEDD

ISA5 – DARPARU LLECYNNAU AGORED MEWN DATBLYGIADAU TAI NEWYDD

TRA2 – SAFONAU PARCIO

TRA4 – RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PCYFF1 – MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF2 – DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF3 – DYLUNIO A THIRWEDDU

PCYFF4 – RHEOLI CARBON

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

PCYFF5 – CADWRAETH DŴR

TAI15 – TAI MEWN CANOLFANNAU GWASANAETH LLEOL

TAI1 – CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

TAI9 – TROTHWY TAI Fforddiadwy A’U DOSBARTHIAD

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn 1973 i godi bloc tri llawr ar gyfer swyddfeydd a fflatiau ar y safle hwn ynghyd a safle ehangach. Rhoddwyd hawl yn ddiweddarach yn 1976 i godi 63 2/3 ystafell wely mewn blociau tri llawr, ynghyd â thirlunio'r safle.

C05M/0090/09/LL - Datblygiad preswyl o 45 annedd – Caniatawyd gydag amodau – 22 Mehefin 2005

C06M /0069/09 / LL - Datblygiad preswyl o 34 tŷ deulawr – Caniatawyd gydag amodau - 12 Mehefin, 2008

Cafwyd cais ar gyfer cyngor cyn cyflwyno cais ei dderbyn yn Gorffennaf 2016, ac mewn ymateb iddo a eglurwyd fod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ar amod fod y ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn ddigonol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad, argymhell cynnwys amodau safonol yn ymwneud a draeniad a pharcio.

Dŵr Cymru: Gofyn am amodau er sicrhau y gwaredir carthffosiaeth, dŵr wyneb a dŵr tir mewn modd priodol, ynghyd a sicrhau na yw'r datblygiad yn amharu ar y garthffos gyfunol gyhoeddus sydd ar y safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Gallwn gadarnhau y byddai'r datblygiad yn dderbyniol ar yr amod fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon y gallant osod amod 'Grampian' wedi ei eirio'n addas ar unrhyw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

ganiatâd cynllunio sy'n sicrhau mynediad trwy 'r plot o dir (i'r dwyrain o'r safle sydd destun y cais) i Ffordd Warwig yn:

- ddirwystr
- mynediad addas i gerddwyr
- ar gael ar gyfer oes y datblygiad

nid yw o reidrwydd yn rhaid iddo gael ei adeiladu / fod yn balmantog cyn meddiannu'r tai ar y safle datblygu.

Felly, rydym yn cadarnhau nad oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r cais, yn amodol ar yr uchod.

Uned Cefn Gwlad a Mynediad: Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hawliau tramwy sydd wedi eu cofnodi yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Uned Strategol Tai: Mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail bod angen am dai fforddiadwy yn yr ardal ac mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a gan yr Uned hon yn cadarnhau'r elfen yma o'r cais cynllunio.

Gwasanaeth Tan ac Achub: Dim sylwadau

Uned Bioamrywiaeth: Dim angen arolwg rhywogaethau, ond mae angen darparu cynllun sy'n datgan sut bydd y datblygiad yn gwella bioamrywiaeth e.e. gosod blychau ystlumod ac adar ar yr adeiladau newydd, a chynllun tirlunio sydd yn cynnwys plannu coed afalau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau isod nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Fod y safle adeiladu rhwng y safle'r a Ffordd Warwig (Warwick Place) yn flêr
- Fod sicrwydd yn cael ei roi y byddai'r datblygiad yn cael ei gwblhau o fewn cyfnod rhesymol o amser
- Effaith datblygiad ar bris eiddo
- Cyflwr y ffordd a draeniau yn Ffordd Warwig
- Colled golygfa

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda datblygiad preswyl ar safle oddi fewn ffin ddatblygu tref Tywyn ac mae tai preswyl wedi'u lleoli ar dir gerllaw'r safle i bob cyfeiriad. Nid yw'r safle wedi'i glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol nac fel tir agored i'w warchod. O agwedd polisïau tai mae'r safle'n disgyn o fewn diffiniad tir mewn lenwi ac mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Yn ogystal mae caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu tai ar y safle wedi ei ganiatáu ers 2008, ac mae'r caniatâd hwnnw eisoes wedi ei weithredu.

5.2 Mae Polisi C1, 'Lleoli datblygiadau newydd' yn datgan mai 'o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi...y bydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Yn ogystal mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer datblygu tai yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

- 5.3 Mae Polisi CH4 yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu trefi os gellir cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y Cynllun a'r 3 maen prawf sy'n ffurfio rhan o'r Polisi. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bydd 4 o'r unedau yn rhai fforddiadwy a 5 o'r unedau yn rhai marchnad agored. Fel a nodwyd eisoes mae'r datblygwr eisoes yn y broses o ddatblygu 6 o dai marchnad agored i orllewin y safle ac mae rhain yn cael eu ystyried o fewn y cyfran o dai fforddiadwy. I'r perwyl hwn, credir fod y canran o ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy (26%) yn dderbyniol ar y safle arbennig hwn. Yn ogystal, bydd maint y 4 tŷ fforddiadwy yn gyfystyr a maint tai fforddiadwy o dan ofynion y CCA perthnasol a bydd gostyngiad o 20% yn eu pris marchnad agored o oddeutu £160, 000 sydd yn dod a'r pris i lawr i oddeutu £128,000. Yn dilyn asesiad o'r wybodaeth berthnasol gan yr Uned Cynllunio Polisi ar y Cyd, cafwyd ymateb yn datgan bod disgownt o 20% yn addas o safbwynt ystyriaethau hyfywdra y datblygiad.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math o dai a gynhigir fel rhan o'r cais hwn yn cyfarch anghenion ymgeiswyr sydd ar gofrestr tai cyffredin y Cyngor (107 ymgeisydd) ac ar gofrestr Tai Teg (17 ymgeisydd) credir bod y cais fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn unol gyda pholisiau CH4 o GDUG a'r CCA yn ddarostyngedig i sicrhau fod 4 o'r unedau yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae'r bwriad o ddarparu elfen o dai fforddiadwy ar y safle hwn yn cydfynd ac amcanion Polisi TAI 15 a TAI 1 o'r CDLL sy'n datgan ei bod yn bwysig cael cyfuniad o dai gwerth y farchnad a thai fforddiadwy angen lleol ynghyd a'r angen i ddarparu gymaint â phosibl o dai fforddiadwy ar draws yr ardal.
- 5.5 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDUG fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Rhagwelir y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.
- 5.6 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:
"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisiau mewn cynllun datblygu sydd wrthi 'n cael ei baratoi a pholisiau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisiau cyfredol..."
- 5.7 Er bod nifer o bolisiau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.
- 5.8 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

“...wrth ystyried faint o bwys i’w osod ar bolisiau penodol mewn CDLI sydd ar y gweill sy’n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a’r cefndir i’r polisiau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn.”

- 5.9 Yn yr achos hwn, mae'r Polisiâu CDLI a'u rhestrir yn 2.4 uchod yn berthnasol a, gan fod y polisiâu hyn fod yn gyson gyda pholisiâu'r Cynllun Datblygu Unedol, ystyrir bod argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.10 Mae polisiâu B22, B23 a B25 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Mae Canllaw Dylunio Gwynedd hefyd yn cynnig arweiniad ar y materion hyn. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion gorllewinol tref Tywyn gyda thai a busnesau sefydledig sydd o amrywiol ffurf, dyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt wedi eu lleoli gerllaw. Ceir anheddau preswyl i'r de ac i'r gorllewin gyda tafarn i'r de, ac mae safle adeiladu tai i'r dwyrain sydd yn y broses o gael ei ddatblygu. Mae amrywiaeth o uchder adeiladau yn bodoli ar yr ardal hon o dref Tywyn, a credir fod y tai deulawr hyn gyda uchder o 8.4 metr i'r brig yn dderbyniol yn nghyswllt uchder adeiladau eraill cyfagos.
- 5.11 Bwriedir defnyddio deunyddiau allanol fydd yn cydweddu a thai presennol ar y safle gan gynnwys toeau llechi naturiol llwyd las, bricsen lliw coch/brown i'r waliau ynghyd ag agoriadau o UPVc lliw gwyn. Bydd edrychiadau'r tai yn dilyn nodweddion pensaernïol tai presennol i ogledd y safle gan gynnwys canopi ar y drysau blaen a dormer bychain yn nrychiadau blaen y ddau deras. Credir bydd y datblygiad yn ei gyfanrwydd yn creu datblygiad sydd yn gydnaws yn y strydlun. Yn ogystal rhaid dwyn i gof fod y datblygiad ar safle sydd eisoes a caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu tai arno, a fod y caniatâd hwnnw eisoes wedi ei weithredu.
- 5.12 Ar sail yr uchod, felly, credir drwy gynnwys amodau priodol, bydd modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi B22, B23 a B25 o GDUG.
- 5.13 Er bod y safle a'r ardal ehangach wedi ei gynnwys yn y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol yng Nghymru credir, gan ystyried graddfa, dyluniad a dwysedd y datblygiad a'i leoliad ynghanol ffurf adeiledig y dref na fydd yn tanseilio'r dynodiant hyn. O ystyried hynny ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a polisi B12 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Mae Polisi B23 hefyd yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Mae'r safle wedi ei leoli ynghanol datblygiad preswyl sydd eisoes wedi ei rhannol ddatblygu. Dengys yn y cynlluniau a ganiatawyd yn 2008 mai safle mwynderol fydd yn cael ei greu i ddwyrain y teras tai o bum tŷ ac felly ni ystyrir y bydd effaith annerbyniol ar fwynderau. Ni fydd unrhyw ffenestri yn nhalcenni'r terasau felly ni fydd effaith annerbyniol o safbwynt geirdrowch a mwynderau. Er mwyn sicrhau nad oes effaith ar fwynderau trigolion a bod y tai yn cael eu datblygu mewn ffordd dderbyniol ystyrir ei bod yn rhesymol tynnu hawliau datblygu caniatâd. Bydd hynny yn ogystal yn sicrhau fod y tai yn parhau yn fforddiadwy drwy gadw eu maint fel y'i caniatawyd.
- 5.15 Er bod cynnydd yn nwysedd y datblygiad tybir fod y datblygiad wedi ei gynllunio i sicrhau na ni fyddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

tai cyfagos o safbwynt materion megis cysgodi neu or-edrych, ystyrir fod y bwriad felly 'n dderbyniol o safbwynt yr agwedd Polisi B23 o'r CDUG sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.16 Mae rhan o'r ffordd stad eisoes wedi ei chreu yn sgil y caniatâd cynllunio roddwyd yn 2008. Gan fod dwysâd y datblygiad o'i gymharu â'r cynlluniau a gymeradwywyd yn 2008 mae mwy o ddarpariaeth barcio wedi ei gynnwys, gyda dau le parcio oddi ar y ffordd ar gyfer pob uned yn cael ei darparu ar gyfer pob uned. Ystyrir fod amodau sydd yn ymwneud a darparu'r lleiniau parcio cyn y meddiannir yr unedau a sicrhau nad oes dwr o gwrtil yr anheddau yn arllwys i'r briffordd yn dderbyniol. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH30, CH33 a CH36 o GDUG a'r cymalau perthnasol o NCT 18: Trafnidiaeth .

Materion bioamrywiaeth

- 5.17 Fel a nodwyd eisoes mae'r safle yn un sydd wedi ei ddatblygu eisoes gyda'r rhan fwyaf ohono yn cael ei ddefnyddio fel storfa adeiladu. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth sy'n cadarnhau nad oedd angen arolwg rhywogaethau gael ei gynnal, ond fod angen darparu cynllun sy'n nodi gwelliannau bioamrywiaeth e.e. gosod blychau ystlumod ac adar ar yr adeiladau newydd a cynllun tirlunio sydd yn cynnwys plannu coed afalau. Derbyniwyd cynllun diwygiedig yn ymgorffori'r gwelliannau amgylcheddol ar y 23 Chwefror 2017. Ni dderbyniwyd unrhyw bryderon bioamrywiaeth yn yr ymateb a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru . Credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi B20 o GDUG a'r cymalau perthnasol o TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion llifogydd

- 5.18 Nid yw safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal lifogydd yn ôl diffiniad y map cyngor datblygu y cyfeirir ato o fewn TAN15, ond mae pryder y gallai'r ffordd fynediad i'r safle o Marine Parade gael ei heffeithio gan lifogydd. Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACLI) gan Waterco Ltd gyda'r cais dan sylw. Yn eu ymateb gwreiddiol bu i Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ddatgan bod ganddynt bryderon sylweddol gyda'r datblygiad arfaethedig. Roedd hyn ar sail nad oedd yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn ddigonol i ddangos y gellid datblygu'r safle yn unol â meini prawf derbynioldeb TAN15. Fel a nodwyd mae caniatâd cynllunio ar gyfer unedau preswyl ar y safle eisoes, ond mae 'r bwriad yn golygu cynnydd yn nifer yr unedau preswyl sydd yn golygu fod mwy o risg yn bodoli.
- 5.19 Yn dilyn diwygiadau i gynnwys yr ACLI derbyniwyd cadarnhad fod CNC yn hapus gyda'r diwygiadau cyn belled bo amodau yn cael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn nodi fod llwybr dihangfa i gyfeiriad Ffordd Warwig (i'r dwyrain) yn cael ei ddarparu cyn i'r datblygiad gael ei anheddu, a fod lefelau llawr gorffenedig y datblygiad yn 7.1m Uwchlaw Seilnod Ordans. O ystyried yr uchod, ac yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B29 o GDUG a TAN 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.20 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion na fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas a'i bod yn ofynnol i ddatblygiadau cydymffurfio a gofynion polisiâu ieithyddol a chenedlaethol.

5.21 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-

- Bydd y tai fforddiadwy a gynhigir yn debygol o ddiwallu anghenion lleol ar gyfer tai, ac felly yn help i gadw boblogaeth bresennol yn y gymuned.
- O ystyried maint a lleoliad y tai a gynhigir ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned ac fe all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg.
- Mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd ifanc yn yr ardal.
- Gallai'r datblygiad cael effaith bositif ar yr ysgol gynradd leol drwy gynyddu'r nifer o ddisgyblion sydd yn ei fynychu ond rhaid ystyried os byddai'r datblygiad yn rhoi gormod o bwysau ar Ysgol Penybryn. Fodd bynnag, nodi'r byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn yr ysgol yn parhau i fod yn is na'r capasiti.
- Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

5.22 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi A2 o GDUG yn ogystal â'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion addysgol a llecynnau agored o werth adloniadol

5.23 Yn unol â gofynion a CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol disgwylir i ddatblygiadau tai newydd sy'n cynnwys mwy na 10 tŷ ac sydd mewn ardaloedd lle na fyddai'r llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad. Nodir mai ond 9 annedd sydd yn destun y cais hwn felly nid yw yn goresgyn y trothwy o 10 o dai a nodir yn y Canllaw uchod, yn ogystal mae llecyn agored wedi ei ddarparu o fewn y datblygiad a gymeradwywyd yn 2008. Yn ogystal mae'r safle o fewn pellter agos i safleoedd mwynderol/caeau chwarae eraill. O ganlyniad i'r uchod ni ystyrir ei bod yn rhesymol i ofyn i'r datblygwr ddarparu llecyn adloniannol ychwanegol.

Materion cytundeb 106

5.24 Fel y cyfeiriwyd ato uchod bydd 4 o'r 9 tŷ arfaethedig yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol. Ystyrir y bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd/datblygwr arwyddo cytundeb o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 er mwyn rhwymo'r 4 tŷ ar gyfer angen lleol cyffredinol ar gyfer y prynwyr cyntaf ac yn barhaol wedi hynny.

Draeniad

5.25 Mae bwriad i gysylltu'r dŵr gwastraff y datblygiad gyda'r garthffos gyhoeddus. Derbyniwyd cynllun diwygiedig dyddiedig 14 Chwefror 2017 yn nodi y modd ar gyfer draenio dŵr wyneb yn gysylltiedig â'r datblygiad, a derbyniwyd cadarnhad fod y cynllun hwn yn dderbyniol gan Dŵr Cymru. Mae ymateb Dŵr Cymru hefyd yn nodi y bydd angen sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar eu hadnoddau nhw, ystyrir fod yr amodau a gynhigir ganddynt sydd yn gofyn i ddŵr wyneb beidio a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/04/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	FRONDEG, PWLLHELI

cysylltu i'r garthffos gyhoeddus a amod i sicrhau fod unrhyw ddatblygiad yn amharu ar eu adnoddau yn dderbyniol i'w cynnwys ar unrhyw ganiatâd pe' i rhoddir.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.26 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad ar y sail fod y safle adeiladu rhwng safle sydd yn destun y cais hwn a Ffordd Warwig, serch hynny mae'r safle hwnnw du allan i'r safle hwn ac felly yn amherthnasol fel ystyriaeth. Yn ogystal mae cyflwr Ffordd Warwig a'i draeniau yn amherthnasol i'r cais hwn. Datgan un gwrthwynebydd y bydd colled golygfa yn sgil y datblygiad ac y byddai yn adlewyrch yn ddrwg ar brisiad eiddo, serch hynny nid yw y materion hyn yn ystyriaethau sydd yn faterol i gynllunio.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau/gwrthwynebiadau a dderbyniwyd credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 er mwyn sicrhau fod 4 tŷ allan o gyfanswm o 9 tŷ yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth ac i amodau perthnasol yn ymwneud a'r canlynol:-

- 1 5 mlynedd i gychwyn y datblygiad.
- 2 Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
- 3 Llechi naturiol.
- 4 Deunyddiau allanol i'w cytuno.
- 5 Gwaith tirlunio, plannu a gwelliannau i fioamrywiaeth i'w cwblhau o fewn amserlen benodol
- 6 Amodau priffyrdd perthnasol.
- 7 Amod tynnu hawliau a ganiateir i ffwrdd.
- 8 Lefelau llawr gorffenedig yr anheddau i fod o 7.1m Uwchlaw Seilnod Ordnans
- 9 Sicrhau bod llwybr troed yn cael ei ddarparu i gysylltu'r safle a Ffordd Warwig ar gael cyn i'r tai cael eu meddiannu, rhaid cadw'r llwybr yn glir a di-rwystr yn ystod oes y datblygiad.
- 10 Amod cyflwyno a chytuno manylion ffiniau'r safle.
- 11 Amod dim dŵr wyneb i gael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus.
- 12 Dim amharu ar adnoddau Dwr Cymru sydd yn croesi neu gerllaw safle'r cais