

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 9

Cais Rhif: C17/0844/09/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 01/09/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Tywyn

Ward: Tywyn

**Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi
12 annedd (8 o fflatiau a 4 o efeilldai) ynghyd â mynedfa,
parcio a thanadeiledd cysylltiol**

**Lleoliad: Tir cyn Former Medical Centre, Pier Road, Tywyn,
Gwynedd LL36 0AT**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd dan sylw ar gyfer dymchwel cyn ganolfan iechyd a chodi datblygiad trigiannol o 12 annedd. Byddai'r tai wedi eu gosod allan mewn un bloc o 8 o fflatiau ar ffurf adeilad tri llawr/ deulawr, a 4 o dai pâr deulawr. Byddai'r tai gyda tho llechi a gyda'r waliau allanol i'w gorffen gyda rendr a bricsen. Byddai'r datblygiad yn cynnwys:

- 4 tŷ annedd dwy ystafell wely;
- 4 fflat dwy ystafell wely;
- 4 fflat un ystafell wely.

1.2 Bwriedir darparu 18 o lecynnau parcio fel rhan o'r datblygiad, gyda 3 llecyn ar gyfer yr anabl yn rhan o'r ddarpariaeth honno, yn ogystal bwriedir darparu storfa biniau/ailgylchu, a storfa ar gyfer beiciau. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd:

- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol;
- Datganiad Tai Fforddiadwy;
- Datganiad Dyluniad a Mynediad;
- Adroddiad Arolwg Cynefinoedd;
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais;
- Datganiad Cynllunio;
- Strategaeth Draeniad.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu tref Tywyn. Nid yw'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd neu ei warchod yn y CDLL gyda'r safle yn y gorffennol wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel canolfan iechyd. Mae'r adeilad presennol unllawr ar safle a tho fflat, a waliau o bricsen, mae tair coeden geirios wedi eu lleoli ar derfyn gorllewinol y safle. Gorwedd y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dysynni. Gwasanaethir y safle gan dair ffordd sirol ddi-ddosbarth (Rhodfa Talyllyn, Ffordd y Pier, a Ffordd Llewelyn sydd i orllewin, gogledd a dwyrain y safle. Mae'r ardal yn gymysgedd o adeiladau trillawr, deulawr ac unllawr, mae tai preswyl wedi eu lleoli i'r de, a gorllewin y safle, gydag eglwys i'r dwyrain, a thai preswyl/cartref gofal henoed i'r gogledd.

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai, mae'r cais yn ddatblygiad mawr fel y'i diffiniwyd gan Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2015.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017 (CDLL)

POLISI STRATEGOL PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
POLISI STRATEGOL PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1 -
ISA 2 – Cyfleusterau cymunedol
ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
TRA 2 – Safonau parcio
TRA 4 - Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu
PCYFF 2 - Meini prawf datblygu
PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle
PS 17 – Strategaeth aneddeoedd
TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol
PS 18 – Tai fforddiadwy
TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol
AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (Ebrill 2010)

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 16 : Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 TYW.U.1360 - Codi canolfan iechyd newydd - Cymeradwywyd - 21 Hydref 1968

C96M / 0071/09 / CL - Estyniad i'r ganolfan iechyd - Cymeradwywyd gydag amodau - 18 Hydref 1996

Cafwyd ymgynghoriad cyn cyflwyno cais a rhoddwyd cyngor fod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor ym mis Chwefror eleni.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriat at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

wrthwynebiad i'r bwriad.

Bwriad yn cynnwys estyniad i'r troedffordd o ar ymyl y gyffordd, sy'n helpu i ddiffinio troad y ffordd. Mae'r darpariaeth parcio a gynhigir ar gyfer y tai a'r fflatiau yn ddigonol ac yn cydymffurfio a'r safonau parcio.

Argymhellir cynnwys yr amodau / nodiadau safonol os caniateir y cais.

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru:

Sylwadau yn argymhell amod i gyflwyno manylion draenio ar gyfer y safle.

Yn sgil derbyn y sylwadau yma derbyniwyd cynllun draenio ar gyfer y safle ac ail ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru ond ni dderbyniwyd ymateb pellach.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim pryderon bioamrywiaeth.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal.

Addasrwydd y Cynllun:

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

Cyfarch

Yr angen yn yr ardal

Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn a bydd y datblygiad yn cwrdd â Gofynion Ansawdd Datblygiad (*Development Quality Requirements - DQR*). Mae wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad
Cyoeaddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail:-

- Byddai dwysedd y datblygiad yn effeithio ar safon bywyd trigolion lleol;
- Pryderon diffyg gwelededd ar gyfer cerbydau yn gadael y tai sydd ar Rhodfa Talyllyn sydd yn ffordd gul iawn;
- Pryderon traffig;
- Diffyg lle parcio;
- Pryderon sŵn;
- Mwynderau gweledol;
- Gor-ddatblygiad o'r safle, byddai'r elfen dri llawr yn dominyddu eiddo eraill gerllaw;
- Colled golau i eiddo cyfagos;
- Colled preifatrwydd tai a gerddi preswyl cyfagos;
- Dibrisiad mewn eiddo yn sgil y datblygiad;
- Diffyg darpariaeth chwarae i blant yn y datblygiad;
- Datblygiad ddim yn gweddu gydag eiddo cyfagos;
- Byddai tai ar gyfer teuluoedd ifanc yn aflonyddu ar fwynderau trigolion cyfagos a'r ardal yn gyffredinol;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu 12 o anheddau. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Tywyn ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn cwrdd â gofynion polisi CYFF 1 o'r CDLL. Mae polisi TAI 2 CDLL yn ogystal yn gefnogol i ddarparu tai o fewn ffin ddatblygu canolfannau gwasanaeth lleol. Mae hyn yn cynnwys tai ar safleoedd wedi eu dynodi a hefyd rhai ddaw ar hap fel yn achos y cais presennol. Mae'r polisi yn adnabod darpariaeth ddangosol o 68 o unedau preswyl ar safleoedd ar hap yn Tywyn yn ystod oes y cynllun. Rhwng 2011 a 2016 datblygwyd 30 o unedau yn Nhywyn, ac roedd 27 o rhain yn deillio o safleoedd ar hap. Byddai'r 12 uned yma felly yn cyfrannu yn bositif tuag at y ddarpariaeth dai ar hap yn Nhywyn. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 2 CDLL.
- 5.2 Gan fod y bwriad yn ddatblygiad tai o 2 neu fwy o unedau, mae Polisi TAI 15 o'r CDLL ('Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad') yn nodi fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Cymdeithas Dai Cartrefi Cymunedol Gwynedd yw'r ymgeisydd, a'r bwriad fyddai i'r holl unedau fod yn fforddiadwy ar gyfer eu rhentu'n gymdeithasol. Yn ogystal mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael ei reoli a'i adlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009).
- 5.3 Yng nghyswllt yr angen ar gyfer datblygiad tai o'r math hwn mae'r cais yn cynnwys Datganiad Tai Fforddiadwy sydd yn nodi fod data gan Dim Opsiynau Tai Gwynedd yn nodi fod angen ar gyfer unedau o'r maint hyn yn nhref Tywyn. Bydd y datblygiad yn darparu 4 tŷ annedd dwy ystafell wely ar gyfer rhent cymdeithasol cyffredinol, ynghyd â 4 fflat dwy ystafell wely, a 4 fflat un ystafell wely ar gyfer rhent

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cymdeithasol ar gyfer preswylwyr dros 55 oed. Ystyrir y bydd y datblygiad yn cwrdd â'r diffyg sydd yn y ddarpariaeth o dai o'r maint a math hwn yn y dref. Mae ymateb Uned Strategol y Cyngor yn nodi fod y wybodaeth o safbwynt yr angen yn gyson gyda'r angen yn yr ardal, ac y byddai'r datblygiad yn cyfarch yr angen hwnnw. Yn ogystal mae eu hymateb yn nodi fod y bwriad wedi ei gynnwys o fewn rhaglen fyddai yn derbyn cymhorthdal gan Lywodraeth Cymru. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 15 o'r CDLL heb yr angen i'w rheoli drwy Gytundeb Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 ond yn hytrach drwy amod safonol fel a argymhellir yn NCT2 a Chylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Mae'r modd hyn o ddelio gyda datblygiadau tai cymdeithasol hefyd yn gyson gyda'r ffordd mae'r Awdurdod hwn wedi delio gyda cheisiadau cyffelyb yn y gorffennol. Er mwyn sicrhau fod y pedwar annedd a fwriedir yn parhau yn fforddiadwy i'r dyfodol ystyrir ei bod yn rhesymol tynnu rhai hawliau datblygu caniataol oddi arnynt drwy ffurf amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

- 5.4 Fel a nodwyd eisoes cafodd yr adeilad presennol sydd ar y safle ei ddefnyddio fel canolfan iechyd i wasanaethu tref Tywyn yn y gorffennol. Datgan Polisi ISA 2 o'r CDLL yn nodi y dylid gwrthsefyll colled unrhyw wasanaethau neu gyfleuster cymunedol oni bai y gellid fod cyfleuster addas yn cael ei ddarparu ar gyfer cyflenwi'r angen. Yn dilyn adeiladu cyfleuster tebyg fel rhan o ymestyn ac adnewyddu Ysbyty Tywyn, mae'r adeilad ar y safle hwn wedi bod yn wag ers canol 2016. Ystyrir fod y ddarpariaeth newydd ar safle Ysbyty Tywyn ar ei newydd wedd yn cwrdd ag anghenion yr ardal ac yn hygyrch i'w ddefnyddwyr. Ystyrir na fyddai'r bwriad felly yn arwain at golled cyfleuster a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 2 o'r CDLL.
- 5.5 Cais yw hwn ar gyfer codi 12 o anheddau, fodd bynnag mae 8 o'r unedau fyddai yn cael eu darparu ar gyfer preswylwyr dros 55 oed. Mae Polisi ISA 5 CDLL yn gofyn am i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig roi darpariaeth addas o fannau agored. Mewn amgylchiadau ble nad oes modd darparu llecynnau chwarae awyr agored fel rhan o'r datblygiad tai newydd gellir darparu darpariaeth addas oddi ar y safle neu wneud cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau mewn mannau agored presennol. Nid yw'r cynllun arfaethedig yn dangos llecyn agored o fewn y safle, serch hynny mae mannau agored / llefydd chwarae yn yr ardal a gellir gweld fod yna gyfleusterau o fewn rhyw 200 metr (pellter cerdded) i'r safle i gyfeiriad y gorllewin. Yn ogystal mae nifer o gaeau chwarae eraill o fewn pellter cerdded rhesymol yn y dref. Ystyrir fod y cyfleusterau yma o fewn pellter rhesymol i'r safle, a gan ystyried fod rhan helaeth o'r datblygiad ar gyfer oedran dros 55 oed ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi ISA 5 CDLL.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.6 Bwriad sydd yma i adeiladu 12 annedd newydd. Yn unol â maen prawf 1(b) o Bolisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' gan fod y datblygiad hwn, ar y cyd, yn darparu mwy na'r cyfanswm darpariaeth tai dangosol ar gyfer Tywyn, mae Datganiad Ieithyddol a Chymunedol ar gyfer y bwriad yn angenrheidiol. Mae datganiad o'r fath wedi ei gynnwys gyda'r cais, a derbyniwyd sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar ei gynnwys. Yn gyffredinol mae'r datblygiad yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned a allai gyfrannu i gael effaith positif ar yr iaith Gymraeg. Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 37.5% o boblogaeth ward Tywyn yn siaradwyr Cymraeg o gymharu â 65.4% yng Ngwynedd. Yn 2014 roedd 74.5% o aelwydydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

wedi eu prisio allan o'r farchnad dai yn y ward o gymharu â 59.7% yng Ngwynedd gyfan. Pris canolrif eiddo yn y ward oedd £144,000 o gymharu â £136,375 yng Ngwynedd. Awgryma hyn, felly ei bod yn bwysig fod darpariaeth ddigonol o dai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol yn cael eu hadeiladu yn yr ardal fel nad yw fforddiadwyedd tai yn gwaethygu. Mae'n debyg y bydd y datblygiad yn ddiadodol iawn i deuluoedd bach gyda phlant a phobl hŷn (dros 55 oed). Cytunir gyda chasgliadau'r ymgeisydd o ran sut all adeiladu'r tai gael effaith bositif ar drigolion lleol. Awgrymir fod yr ymgeisydd yn trafod gyda HunanIaith sut ellir codi ymwybyddiaeth am gyfleoedd yn yr ardal leol i oedolion ddysgu Cymraeg os nad oes gan yr ymgeisydd becynnau am yr ardal leol i'w rhoi i denantiaid newydd. Ni ystyrir felly fod yna oblygiadau cymunedol ac ieithyddol yn deillio o'r cais presennol a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 1 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae Polisi PCYFF3 o'r CDLL yn ymwneud â dyluniad adeiladau ac mae'n cynnwys meini prawf cyffredinol ynglŷn â chymeriad, ffurf a dyluniad. Mae'r ardal hon o'r dref yn gymysgedd o adeiladau trillawr, deulawr, ac unllawr. O ran dyluniad yr adeiladau, mae gan y bloc fflatiau ddau ddrychiad amlwg y datblygiad sydd yn wynebu'r ffyrdd mwyaf prysur sy'n terfynu'r safle. Mae'r drychiad blaen sydd yn wynebu Ffordd y Pier wedi ei ddylunio i adlewyrchu dyluniad yr anheddau tri llawr a geir ar draws y ffordd honno i'r safle. Yn ôl y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd cynlluniwyd y drychiad i flaen Ffordd Llewelyn i barhau â'r agwedd trillawr gyda'r elfen sydd i gefn y safle wedi ei gamu i lawr i ddeulawr er mwyn adlewyrchu'r uchder is y tai ar ran gychwynnol Ffordd Llewelyn. Mae'r tai pâr yn gydnaws â'r adeiladau preswyl cyfagos ar hyd Rhodfa Talyllyn, ystyrir fod y datblygiad yn integreiddio yn dda gyda'r adeiladau presennol yn yr ardal. Er fod pryderon wedi eu derbyn y bydd y safle yn arwain at or-ddatblygiad ystyrir y byddai'r datblygiad y safle yn gydnaws â chymeriad yr ardal bresennol ac ni fyddai yn achosi niwed gormodol i rinweddau gweledol yr ardal na'r drefwedd ehangach. Yn wir, ystyrir fod yr hyn a fwriedir yn welliant sylweddol ar adeilad unllawr to fflat sydd yn ddolur llygaid ar hyn o bryd.
- 5.8 O agwedd gorffeniadau, byddai yr anheddau pâr yn cael eu gorffen gyda brics lliw golau ar y llawr gwaelod a rendr golau ar y llawr cyntaf, to llechi gyda ffenestri a drysau uPVC llwyd, ynghyd â nwyddau dŵr glaw uPVC du. Yn debyg i'r tai byddai y bloc fflatiau arfaethedig yn cael eu gorffen â brics golau ar y llawr gwaelod a rendr golau ar y llawr cyntaf ac ail lawr, to llechi, ffenestri a drysau uPVC llwyd ynghyd â nwyddau dŵr glaw uPVC du nwyddau. Byddai storfa finiau/ailgylchu yng nghornel de ddwyreiniol y safle a fydd yn gwasanaethu trigolion y fflatiau. Ystyrir fod lliw y gorffeniadau allanol a fwriedir yn gydnaws â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal gyfagos a'r ardal ehangach.
- 5.9 Datgan Polisi CYFF 2 o'r CDLL yn nodi y dylai datblygiadau tai fod a dwysedd o leiaf 30 o unedau byw yr hectar. Mae'r safle yn mesur 0.21 hectar o ran maint ac felly mae yn cydymffurfio â dwysedd angenrheidiol yma. Ystyrir fod datblygu y nifer yma o unedau preswyl ynghyd â chynnwys y seilwaith a thirlunio angenrheidiol ar gyfer datblygiad o'r fath yn dderbyniol. Ystyrir fod gosodiad allan y safle wedi ei ddylunio i greu datblygiad ansawdd uchel a chyfoes tra'n cadw cymeriad yr ardal leol. Yn ogystal, mae'r amrywiol driniaeth terfynau a gynhigir ar gyfer y datblygiad yn gweddu ac yn rhesymol ar gyfer datblygiad o'r math hwn. Er mwyn sicrhau fod gwaith plannu a thirlunio yn cael ei ymgymryd ag ef ystyrir ei bod yn rhesymol gofyn am fanylion plannu er cymeradwyaeth ysgrifenedig er mwyn sicrhau fod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

datblygiad gorffenedig yn dderbyniol ac yn gweddu i'r ardal. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisiâu PCYFF 3.

- 5.10 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dysynni. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin datblygu ac yng nghanol adeiladau eraill. Ystyrir mai lleol yn unig fyddai effaith y datblygiad hwn 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

- 5.11 Mae'r datblygiad wedi'i gynllunio i sicrhau pellter preifatrwydd da rhwng yr anheddau bwriedig ac adeiladau presennol, yn ogystal mae pellter yr adeiladau oddi wrth dai presennol ger y safle yn sicrhau na fydd yn effeithio ar lif golau naturiol i'r anheddau hynny. Mae gan y pedwar tŷ deulawr a fwriedir ddigon o gerddi cefn sy'n darparu gofod amwynder preifat a dymunol ar gyfer preswylwyr y tai. Mae pryder wedi ei godi y byddai'r datblygiad yn arwain ar or-edrych i erddi cyfagos, serch hynny mae'n bwysig nodi fod gor-edrych i erddi cyfagos mewn sefyllfa drefol yn anorfod. Bydd gerddi preifat yn cael eu darparu ar gyfer y tai a byddant yn rai caeedig ac felly'n ddiogel. Fodd bynnag, oherwydd lleoliad y tai a'r fflatiau arfaethedig a'r ffaith nad oes ffenestri yn nhalcenni'r tai arfaethedig a fyddai wedi eu lleoli'r naill ben ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion tai cyfagos.
- 5.12 Mae pryder wedi ei godi y byddai teuluoedd a phlant a allai breswyllo yn y datblygiad amharu a tharfu ar fwynderau trigolion cyfagos sydd gan fwyaf yn henoed, ni ystyrir fod gwrthwynebiad o'r fath yn rhesymol a chredir y bydd y datblygiad yn cyfrannu at gymuned amrywiol ei natur. Er mwyn amddiffyn mwynderau trigolion y tai preswyl bresennol o amgylch y safle ystyrir ei bod yn briodol cynnwys amodau yn cyfyngu oriau gwaith adeiladu ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli yn ganolog i dref Tywyn gyda mynediad da i wasanaethau lleol, trafndiaeth gyhoeddus, yn ogystal â llwybrau cerdded a beicio. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi PS4 o'r CDLI sydd yn hyrwyddo mynediad i drafndiaeth gyhoeddus.
- 5.14 Byddai mynediad i'r safle ar gyfer y fflatiau yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol ar Ffordd Llewellyn. Mae pryderon wedi ei derbyn ynglŷn ag addasrwydd darparu mynedfeydd o'r 4 o dai pâr ar Rodfa Talyllyn, yn dilyn y sylwadau diwygiwyd y cynllun ar gyfer y tŷ agosaf at y gyffordd gyda Ffordd y Pier i sicrhau fod y fynedfa i Ffordd y Pier yn hytrach na Rhodfa Talyllyn. Yn dilyn ail ymgynghoriad ar y cynllun diwygiedig derbyniwyd rhai sylwadau yn nodi nad oeddynt yn hapus gyda'r diwygiad hyn. Serch hynny, yn dilyn y diwygiad hwn ystyrir fod y welededd yn ddiogel a derbyniol wrth fynd i mewn ac allan o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i gael dau lecyn parcio i flaen bob tŷ, gyda 10 llecyn parcio ar gyfer y fflatiau arfaethedig. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth ar y bwriad ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt cyn belled fo amodau/nodiadau safonol yn cael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiâu TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Gan fod y bwriad yn ymwneud â dymchwel adeilad presennol roedd yn ofynnol cyflwyno adroddiad ecolegol gyda'r cais, cyflwynwyd adroddiad a ymgwymerwyd gan AES Ltd, mae'n fwriad torri tair coeden geirios bresennol sydd ar y safle. Mae casgliadau yr adroddiad yn nodi nad yw'r safle yn rhan o unrhyw ddynodiadau cadwraeth statudol ac nad oes unrhyw rywogaethau gwarchodedig wedi eu lleoli ar y safle. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau bioamrywiaeth i'w cynnig ar y cais, yn ogystal nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryder. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PS 19 a AMG 5 o'r CDLL.

Draeniad

- 5.16 Datgan y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais fod egwyddorion hierarchaeth system ddraenio trefol gynaliadwy (*sustainable urban drainage system hierarchy (SuDS)*) wedi eu dilyn wrth gynllunio'r datblygiad. Gan nad oedd amodau'r ddaear ar y safle yn briodol ar gyfer defnyddio treiddiad i waredu dŵr wyneb mae'r adroddiad gan Cadarn Consulting Engineers wedi dod i'r casgliad mai cysylltu i'r rhwydwaith draenio presennol (fel sydd yn digwydd gyda'r adeilad presennol ar y safle) yw'r modd mwyaf rhesymol o waredu dŵr wyneb yn ogystal â dŵr aflan. Mewn ymateb i ymgynghoriad mae Dŵr Cymru yn nodi nad ydynt yn hollol gytûn gyda'r modd hwn o waredu dŵr wyneb gan nad yw'r datblygwr wedi darparu tystiolaeth fod pob modd arall o waredu dŵr wyneb wedi ei ystyried. I'r perwyl hyn maent yn cynnig amod safonol na ddylai dŵr wyneb sy'n deilio o'r datblygiad gysylltu i'r garthffos gyhoeddus. Mae ail ymgynghoriad wedi ei yrru at Dŵr Cymru yn nodi fod y datblygwr wedi ymchwilio ymhellach i'r mater hwn ac yn parhau i ddymuno cysylltiad i'r garthffos gyhoeddus, disgwylir ymateb pellach gan Dŵr Cymru ar y mater hwn. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â draeniad na pherygl llifogydd yn sgil y bwriad. Ystyrir y byddai cynnwys unrhyw amodau perthnasol posib gan Dwr Cymru yn ddigonol er sicrhau fod draeniad y safle yn dderbyniol.

Darpariaeth Addysgol

- 5.17 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil 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 Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn nodi wrth ddefnyddio'r fformiwla a'r wybodaeth a nodir yng Nghyllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol', y byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn ysgolion y dalgylch yn parhau i fod yn is na'r capasiti sydd ar gael o fewn yr ysgolion hynny.
- 5.18 Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi PS 2 a ISA1 a'r CCA: Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael nad oes unrhyw gyfiawnhad gofyn am gyfraniad ariannol addysgol.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.19 Derbyniwyd sylw mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus y byddai'r datblygiad yn golygu dibrisiad i eiddo gerllaw, nid yw dibrisiad eiddo yn ystyriaeth gynllunio materol. Ystyrir fod y materion eraill oedd yn deillio o'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi eu hystyried yn nghorff yr adroddiad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd credir fod y bwriad yma yn dderbyniol i'w ganiatáu gydag amodau perthnasol, yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Dwr Cymru.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol Dwr Cymru, a hefyd i amodau -

- 1 Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
- 2 Unol gyda'r cynlluniau.
- 3 Cytuno llechi to.
- 4 Cytuno gorffeniad waliau allanol.
- 5 Tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil ar gyfer y tai fforddiadwy.
- 6 Unrhyw amodau a gynhigir gan Dwr Cymru.
- 7 Llefydd parcio a mynedfeydd i'w cwblhau yn unol gyda chynlluniau ac i fod yn weithredol cyn i'r tai gael eu meddiannu am y tro cyntaf.
- 8 Cyflwyno cynllun tirlunio er cymeradwyaeth o fewn deufis i gychwyn datblygu.
- 9 Amserlen gweithredu cynllun tirlunio.
- 10 Amod safonol cyfyngu'r datblygiad i dai fforddiadwy yn unig.
- 11 Cyfyngu oriau gweithio ar y safle.