

Rhif: 6



Rhif y Cais / Application Number : C16/0603/09/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0603/09/LL
Dyddiad Cofrestru: 08/06/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Tywyn
Ward: Tywyn

Bwriad: CAIS LLAWN I GODI 5 TY DEULAWR FFORDDIADWY, CREU SAFLE MWYNDEROL A GWELLIANNAU I'R FFORDD STAD BRESENNOL
Lleoliad: TIR YN PENMORFA, TYWYN, GWYNEDD, LL369BL

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn i godi 5 tŷ annedd deulawr fforddiadwy, byddai'r 5 uned yn rhai dwy ystafell wely a byddent â chyfanswm arwynebedd llawr o oddeutu 84m² fesul uned. Byddai'r safle yn cael ei osod allan ar ffurf teras o dair uned ac yna pâr o dai, yn ogystal byddai safle mwynderol yn cael ei ddarparu yn rhan ddeheuol y safle. Mae'n fwriad i doi'r tai gyda llechi naturiol, a gorffeniad o rendr llyfn lliw gwyn a charreg naturiol i'r waliau.
- 1.2 Mae'n safle gwastad oddi mewn i ffiniau datblygu tref Tywyn yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac sydd eisoes wedi ei baratoi ar gyfer ei ddatblygu, mae tai stadau preswyl eraill yn ffinio'r safle i'r gogledd ddwyrain a'r gogledd orllewin. I'r de mae cyn safle marchnad anifeiliaid Tywyn sydd â chaniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl, ac mae rheilffordd yn ffinio'r safle i'r gorllewin. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth sydd yn rhedeg drwy stad Penmorfa yn bresennol, mae'r ffordd hon yn arwain oddi ar ffordd sirol dosbarth 3 sef Sandilands Road.
- 1.3 Mae'r ffordd stad eisoes wedi ei darparu ar y safle, ac mae bwriad darparu 12 llecyn parcio i flaen ac ochr y tai sydd yn destun y cais. Mae'r safle wedi ei leoli ar dir ychydig yn uwch na gweddill stad Penmorfa, bydd rampiau a grisiau yn cael eu darparu i flaen y tai yn ogystal â gerddi preifat caeedig i gefn y tai.
- 1.4 Yn ogystal â'r tai eu hunain, mae'r bwriad hefyd yn golygu darparu gwelliannau i'r ffordd stad bresennol, 12 llecyn parcio a man troi.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Cynllun Rheolaeth Traffig Adeiladu, Asesiad o gyflwr wyneb y ffordd stad bresennol, ac Adroddiad Ecolegol. Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod bwriad i ddatblygu 5 o dai neu fwy.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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:

A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

B11 - LLECYNNAU AGORED RHWNG NEU O FEWN PENTREFI A THREFI Sicrhau y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i swyddogaeth neu bwysigrwydd llecynnau agored rhwng trefi/pentrefi neu lecynnau o fewn trefi neu bentrefi sy'n bwysig i'w gymeriad.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - 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.

B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsgiau dŵr eraill.

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.

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 syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

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.

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.

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 ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

Yn ychwanegol i bolisiâu CDUG, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Briffiau Datblygu;
- Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol;
- Cynllunio ar gyfer adeiladau'n gynaliadwy; Ymrwymadau cynllunio;
- Tai fforddiadwy;
- Datblygiadau tai a darpariaeth addysgol
- Canllawiau Dylunio Gwynedd;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 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:

C03M/0174/09/AM – Cais amlinellol i godi 8 annedd – Gwrthod – 10 Chwefror 2004;

C04M/0092/09/AM – Datblygiad anheddol o 6 annedd – Caniatáu gydag amodau – 5 Awst 2004;

C04M/0229/09/MG - Materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 uned breswyl (2 annedd a 4 fflat) ynghyd a newidiadau i'r ffordd, draeniad a thirlunio - Caniatáu gydag amodau - 14 Ebrill 2005

C05M/0007/09/LL – Diddymu amod 11 (mynedfa i draffig adeiladu dros dir i dde'r safle) ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod C04M/0092/09/AM dyddiedig 5 Awst 2004 – Gwrthod – 14 Ebrill 2005 – Gwrthodwyd apêl gan Arolygydd ar y 1 Mai 2006.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad, nododd y Cyngor bryderon ynghylch mynediad i'r safle gan gerbydau mawr yn ystod y cyfnod adeiladu ac y dylai nwyddau adeiladu gael eu dosbarthu i gydymffurfio â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, gyda dosbarthu cyfyngedig rhwng yr oriau o 9:30-16:30. Yn ogystal, dylid bod yn ofalus yn ystod yr oriau lle mae plant yn cael mynediad neu adael yr ysgol. Codwyd pryderon pellach ynghylch a'r ffaith fod y gymuned yn colli man gwyrdd a bod yr ardal amwynder a ddarparwyd gan yr ymgeisydd ddim yn ddigonol ar gyfer nifer y plant sy'n byw gerllaw.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn cynnig amodau safonol

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad ecolegol a gynhyrchwyd gan ECU Ltd dyddiedig Mawrth 2016. Mae'n ymddangos bod y glaswelltir yn laswelltir amwynder sydd o werth bioamrywiaeth lleol. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig hwn.

Uned Cefn Gwlad a Mynediad: Nid oes unrhyw hawl tramwy cyhoeddus yng Nghyngor Nhref Tywyn yn cael ei effeithio gan y datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

arfaethedig.

Uned Polisi Strategol Tai: Cymdeithas Dai fydd yn eu darparu felly byddent yn cynnig model rhent fforddiadwy

Network Rail: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Yn fodlon â chasgliad yr Adroddiad Cwmpasu Ecolegol gan Ecus - Ymgynghorwyr Amgylcheddol (Mawrth 2016). NRW cytuno gyda argymhellion a gynhwysir yn yr adroddiad:

1. Mae angen ystyried Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA) fel rhan o'r cynnig (yn enwedig ar gyfer ACA Pen Llŷn a'r Sarnau)
2. Dylai coed ar y perimedr y safle yn cael eu diogelu gan ardal amddiffyn gwraidd
3. Dylai Mynegai Addasrwydd Cynefin (HSI) cael ei ymgymryd ag ef i asesu addasrwydd cyrsiau dŵr gerllaw ar gyfer amffibiaid.
4. Cynnal arolwg moch daear cyn-adeiladu.
5. Ramp dros nos o unrhyw ffosydd a gloddiwyd, i helpu unrhyw anifeiliaid sy'n dod i mewn i ddianc.
6. Goleuadau priodol i gael ei gynhyrchu a fyddai'n gyfeillgar ystlumod.

Yn ychwanegol at yr argymhellion uchod NRW cynghori y dylai'r canlynol gael eu cynnwys:

1. Dylai fod darpariaeth i gynnal bylchau o dan y ffens arfaethedig ar gyfer moch daear / symudiad draenogod drwy'r safle.
2. Dylai cynllun goleuo gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.
3. Ychwanegwch y ddarpariaeth clwydo ystlumod annedd agen o fewn y datblygiad arfaethedig. Gallai hyn fod ar ffurf tiwbiau ystlumod yn y waliau neu fwllch o tua 20mm chwith rhwng y waliau a'r bondoeau / estyll tywydd.
4. Mae dyfrgwn yn nodwedd o ACA Pen Llŷn a'r Sarnau a dylid eu hystyried o fewn unrhyw HRA.

Dŵr Cymru: Nid yw'n glir o'r cynlluniau a gyflwynwyd lle bydd dwr wyneb yn cael ei waredu, argymell amodau safonol ynglŷn â draeniad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Fod y ffordd stad yn beryglus ac mewn cyflwr gwael ac yn anaddas i fwy o dai;
- Nad oes angen mwy o dai ar yr ystâd bresennol;
- Diffyg lle parcio ar y stad bresennol yn gyffredinol;
- Nad oed mynediad digonol ar gyfer gwasanaethau argyfwng ar y stad yn bresennol;
- Byddai traffig adeiladu yn arwain at broblemau ar y stad;
- Nad oedd digon o ymgynghoriad gyda phreswylwyr presennol y stad cyn cyflwyno'r cais;
- Caniatâd cynllunio ac apêl ar gyfer datblygiad preswyl wedi ei wrthod yn flaenorol ar y safle;
- Ni fyddai'r system garthffosiaeth yn ddigonol i ymdopi gyda thai ychwanegol;
- Colled man chwarae i blant y stad breswyl bresennol;
- Effaith ar breifatrwydd preswylwyr tai cyfagos;
- Y dylai mynediad ar gyfer y cyfnod adeiladu fod drwy dir i dde'r safle;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Lleolir safle'r datblygiad arfaethedig o fewn ffiniau datblygu tref Tywyn ar y mapiau mewnosod o fewn y CDUG ac felly mae'n gyson gyda gofynion cyffredinol polisi C1 o'r CDUG sy'n annog datblygu o fewn ffiniau datblygu. Mae polisi CH4 yn berthnasol i'r cais hwn, ac yn unol â'r polisi hwn mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol. Bydd trafodaeth fanylach o'r angen i ddarparu tai fforddiadwy yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.
- 5.2 Mae polisi B11 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn cyfeirio at lecynnau agored rhwng neu o fewn pentrefi a threfi, derbyniwyd pryderon gan drigolion lleol ynglŷn â cholled tir mwynderol a llecyn i blant chwarae. Mae'r polisi yn cyfeirio'n bennaf at lecynnau agored sydd wedi eu dynodi a'u dangos ar y mapiau mewnosodiad y CDUG, ac nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi. Er hyn, mae'r polisi hefyd yn cyfeirio at lecynnau eraill a ddaw i'r amlwg sy'n cwrdd ag un neu fwy o feini prawf. Ni ystyrir fod y safle o unrhyw werth ecolegol nac yn ychwanegu amrywiaeth weledol i drigolion lleol. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion stad o dai o fewn tref Tywyn, ac felly nid yw'r safle yn creu bwlch neu gyfraniad ffisegol rhwng anheddau. Nid yw'r safle hwn yn safle chwarae pwrpasol gan y Cyngor, ac mae safle chwarae o'r fath wedi ei ddarparu o fewn 350 metr i'r safle dan sylw. Yn ogystal mae'n fwriad gan yr ymgeisydd ddarparu safle mwynderol yn rhan ddeheuol y safle sydd yn golygu na fydd tir mwynderol yn cael ei gollu yn ei gyfanrwydd. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B11 o'r CDUG na Chanllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.
- 5.3 Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau perthnasol fel sydd yn ofynnol yn ôl rheoliadau cyfredol a gofynion polisïau A1 ac A2 o'r CDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.4 Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn unol â'r polisïau a nodir ag yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad llawn o'r holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys sylwadau a dderbyniwyd a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau perthnasol eraill.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae'r safle presennol yn llecyn o laswelltir agored. Er hynny, mae'n safle sydd o fewn ardal adeiledig sydd yn cynnwys nifer o dai preswyl, yn ogystal â safleoedd carafanau sefydlog a chalets. Er bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Dysynni ni ystyrir y bydd effaith negyddol ychwanegol ar y dynodiad yma o ystyried ei fod ynghanol y dref.
- 5.6 Mae'r bwriad yma yn golygu datblygiad tai sydd yn gymharol draddodiadol o ran ei ffurf a gosodiad gyda gerddi i'r blaen a'r cefn, sydd yn dilyn ffurf stad Penmorfa yn bresennol. Mae patrwm weddol unffurf i dai o fewn yr ardal gyfagos ond ni ystyrir fod angen cyfleu un edrychiad penodol ar gyfer dyluniad y tai sydd yn destun y cais hwn.
- 5.7 Yn unol â pholisi B27 o'r CDUG, mae cynlluniau bras wedi eu cyflwyno sydd yn dangos gosodiad bwriadedig y safle. Bwriedir codi ffensys pren ar hyd terfynau cefn a blaen yr unedau arfaethedig. Yn arferol fe sicrhewr hyn trwy amod ffurfiol fydd yn sicrhau y cwblheir y gwaith yma i lwyr foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bod y gwaith a'r planhigion yn cael eu diogelu a'u gwarchod am gyfnod wedi'r gwaith gael ei gynnal. Credir fod y bwriad yma yn dderbyniol o safbwynt mwynderau gweledol, o ystyried y safle yn ei gyflwr presennol ac o ystyried yr hyn a fwriedir o ran maint, ffurf ag edrychiadau. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisïau B22, B23, B25 a B27 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Lleolir y safle mewn ardal ble mae tai preswyl yn nodweddiadol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynllun gan nodi nifer o bryderon gan gynnwys gor-edrych a cholli preifatrwydd. Nid oes unrhyw ffenestri wedi eu lleoli yn nhalcen rhif 22 Penmorfa, a chredir fod tai rhifau 23, 24, 25 a 29 Penmorfa wedi eu lleoli pellter digonol o'r tai arfaethedig er sicrhau na fyddai effaith ar eu preifatrwydd yn sgil y datblygiad hwn. Rhaid hefyd nodi fod y stad yn stad o dai presennol ble mae elfen o or-edrych goddefol eisoes yn bodoli oherwydd ffurf a natur stadau tai. Er mwyn amddiffyn mwynderau trigolion y stad breswyl bresennol ystyrir ei bod yn briodol cynnwys amodau yn cyfyngu oriau gwaith adeiladu ar y safle, a hefyd yr angen i ddarparu cynllun ar gyfer goleuo'r stad er cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.9 Ystyrir felly fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23o'r CDU.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Mae nifer o lythyrau wedi eu derbyn gan unigolion yn nodi pryderon am faterion yn ymwneud a diogelwch a thraffig ynglŷn â'r datblygiad hwn a'r ffordd stad bresennol. Mae'r bwriad yn cynnwys gwelliannau i'r ffordd stad bresennol sydd yn cynnwys lledu'r ffordd stad ger cornel gardd flaen rhif 15 Penmorfa.
- 5.11 Cafwyd ymgynghoriad rhwng yr ymgeisydd a swyddogion trafndiaeth y Cyngor cyn cyflwyno'r cais ac mae cynllun rheolaeth traffig wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Er lleihau'r effaith ar drigolion mae'r cais yn cynnig lledu corneli o fewn y stad i wella mynediad yn gyffredinol. Yn ogystal mae'r ffordd stad gyferbyn a'r datblygiad yn cael ei lledu. Mae rhain yn welliannau parhaol sy'n mynd i fantais i drigolion presennol a thrigolion y tai arfaethedig. Mae sylwadau wedi eu derbyn parthed defnyddio tir i dde'r safle ar gyfer mynediad yn ystod y cyfnod adeiladu. Mewn ymateb mae'r ymgeisydd yn datgan nad oedd yn bosibl dod i gytundeb gyda pherchennog y tir hwn i gael defnydd o'r tir i'r pwrpas hwnnw.

- 5.12 Yn benodol mae'r Cynllun Rheoli Traffig yn nodi y bydd dosbarthiadau i'r safle a thraffig adeiladu yn cael ei gyfyngu i adegau penodol o'r dydd gyda rheolaeth ofalus o draffig adeiladu, ymhellach mae'n nodi y bydd y ffordd yn hygyrch i bawb trwy gydol ac ar ôl y cyfnod adeiladu. Yn ogystal bydd y ffordd stad i flaen y datblygiad yn cael ei lledu i 5.50 medr sydd yn welliant ar y sefyllfa bresennol, bydd y gwelliant hwn yn darparu lle troi o flaen y manau parcio ar gyfer plot 2. Bydd gwelliannau tymor hir i'r ffordd ystâd bresennol a nodir ar y cynlluniau arfaethedig yn galluogi loriau sbwriel i yrru i fyny yn ddiogel i ben draw'r ystâd a throi yn ddiogel. Mewn ymateb mae'r Uned Drafndiaeth yn nodi fod cynnwys y Cynllun Rheoli Traffig yn dderbyniol ac nad oes pryderon i'r perwyl hwn.
- 5.13 Mae rheilffordd y Cambrian yn ffinio'r safle i'r gorllewin ond ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith ar y rheilffordd, yn ogystal ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i ymgynghoriad gan Network Rail. Nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan fod y ddarpariaeth barcio yn cael ei ystyried yn ddigonol i dai o'r maint yma. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi CH33 a CH36 o'r CDU.

Materion Ieithyddol

- 5.14 Derbyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais gerbron. Mae'r bwriad ar gyfer darparu tai annedd fforddiadwy ar gyfer cymdeithas dai o fewn y ffin ddatblygu. Er nad oedd ymateb wedi ei dderbyn ar gynnwys y datganiad gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wrth baratoi'r adroddiad hwn mae casgliadau'r datganiad yn nodi mai prin fyddai unrhyw effaith ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned yn sgil y datblygiad. Pe derbynir ymateb ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r ymgynghoriad ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned ac y byddai'n dderbyniol o agwedd Polisi A2 CDUG a'r CCA Hyderir y bydd ymateb wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor ac y gellir adrodd ei gynnwys ar lafar.

Materion Tai Fforddiadwy a Cytundeb 106

- 5.15 Mae gofynion polisiâu CH4 o'r CDUG yn datgan y bydd rhaid i gyfran o unedau (ac sydd heb eu dynodi ond sydd o fewn ffiniau datblygu) fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod ag angen lleol cyffredinol am dai fforddiadwy.
- 5.16 Gan gymryd i ystyriaeth fod yr ymgeisydd yn paratoi tai newydd cymdeithasol ar rent i drigolion lleol o dan eu cyfrifoldebau statudol, credir yn yr achos arbennig hwn y gellid delio gyda'r cais cynllunio fel eithriad i'r polisiâu perthnasol yma. Mae fforddiadwyedd y tai hyn yn cael eu rheoli a'u hadlewyrchu ym maint a dyluniad y tai eu hunain ac felly yn unol gyda'r canllawiau a gynhwysir yng Nghynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd, 2009). Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi CH4 o'r CDUG heb yr angen i'w rheoli drwy Gytundeb 106 Mae hyn hefyd yn gyson gyda'r ffordd mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn delio gyda cheisiadau cyffelyb gan gymdeithasau tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.17 Mae hanes cynllunio'r safle yn cadarnhau y gwrthodwyd cais amlinellol i godi 8 o dai ar y safle yn 2004. Serch hynny, cafodd cais amlinellol pellach am 6 o dai ei ganiatáu yn ddiweddarach y flwyddyn honno, a chafodd manylion y caniatâd hwnnw eu caniatáu yn Ebrill 2005. Roddwyd amod (rhif 11) ar y caniatâd cynllunio hwn yn nodi y dylai'r ymgeisydd ddefnyddio tir i dde'r safle i gael mynediad yn ystod y cyfnod adeiladu, cyflwynwyd cais i ddiddymu'r amod ei gyflwyno ond cafodd ei wrthod ar sail diogelwch ffyrdd, a chafodd apêl ei wrthod gan Arolygydd Cynllunio. Mae materion diogelwch ffyrdd a mynediad i'r safle gan draffig adeiladu wedi ei ystyried ym mharagraffau 5.10 - 5.13 uchod sydd yn nodi fod y trefniadau a gyflwynwyd yn y Cynllun Rheoli Traffig a'r gwelliannau a fwriedir i'r ffordd stad yn goresgyn y gwrthwynebiadau a godwyd gan yr Arolygydd yn flaenorol. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

Materion Llifogydd

- 5.18 Mae'r safle wedi ei leoli cyfagos ond nid oddi fewn i barth llifogydd C1 fel y nodir ar Fapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr asiantaethau perthnasol sef Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru, credir felly fod yr hyn a fwriedir o ran trefniant draenio'r safle a'i leoliad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch llifogydd, ac na fyddai yn sgil hynny yn groes i ofynion polisiâu B29 a B32 o'r CDUG.

Materion bioamrywiaeth

- 5.19 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad cwmpasu ecolegol gan '*Ecus Environmental Consultants*'. Mae'r adroddiad yn cynnig nifer o argymhellion ynglŷn â mesurau perthnasol er osgoi niwed i fioamrywiaeth. Mewn ymateb i ymgynghoriad mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan mae glaswelltir mwynderol sydd ar y safle ac nid yw ond o ddiddordeb ecolegol lleol. Mae ymateb mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno gydag argymhellion yr adroddiad a gyflwynwyd ac yn cynnig diwygiadau man i'r cynnwys. Mae adroddiad diwygiedig wedi ei dderbyn ac mae ymgynghoriad ar ei gynnwys wedi ei yrru at Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor, ond nid oedd ymateb wedi ei dderbyn wrth baratoi yn adroddiad hwn. Yn amodol ar dderbyn ymateb ffafriol i gynnwys yr adroddiad hwnnw gan Gyfoeth Naturiol Cymru ystyrir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fioamrywiaeth. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi A1, A3, B20 o'r CDUG a TAN 5.

Darpariaeth Addysgol

- 5.20 Mae polisi CH37 o'r CDUG yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais.
- 5.21 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod safle hwn wedi ei leoli yn ei gyfanrwydd o fewn dalgylch Ysgol Penybryn. Wrth ddefnyddio'r fformiwla a'r wybodaeth a nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol 'Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol', nodir y byddai'r datblygiad yn golygu y byddai nifer y disgyblion yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

ysgolion y dalgylch yn parhau i fod yn is na'r capasiti sydd ar gael o fewn yr ysgolion hynny.

- 5.22 Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi CH37 o'r CDUG 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

- 5.23 Derbyniwyd sylw mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus nad oedd y system garthffosiaeth yn lleol yn ddigonol i ymdopi gyda thai ychwanegol. Serch hynny ni dderbyniwyd unrhyw bryderon i'r perwyl hwn mewn ymateb gan Dwr Cymru felly ni ystyrir fod unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ynglŷn â'r mater hwn.
- 5.24 Yn ogystal datganwyd pryder nad oedd trigolion lleol wedi cael cyfle i roi barn ar y cynlluniau. Mewn ymateb mae'r ymgeisydd yn datgan y cynhaliwyd ymgynghoriad a chyflwyniad ar Ebrill 6, 2016 yn Neuadd Pendref, Tywyn. Cafodd holl drigolion lleol ym Mhenmorfa lythyr yn eu gwahodd i'r digwyddiad a rhoddwyd cyfle iddynt fynegi eu barn ar y datblygiad. Roedd y cynigion hefyd ar gael i'w harchwilio ar wefan yr ymgeisydd er mwyn i breswylwyr nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod hwnnw gael cyfle i roi barn ar y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal fe hysbysebwyd y cais cynllunio drwy lythyru a thai cyfagos a gosod hysbyseb safle. O ganlyniad, ystyrir felly fod cyfle digonol a theg wedi ei roi i drigolion lleol leisio eu barn ynglŷn â'r bwriad.
- 5.25 Ystyrir fod y materion eraill oedd yn deillio o'r ymgynghoriad cyhoeddus wedi eu hystyried yng nghorff yr adroddiad hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae'r safle yma wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu tref Tywyn fel y'i diffinnir yn y CDUG. Mae'n safle sy'n addas ar gyfer ei ddatblygu, ac mae'r bwriad ei hun yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt diwallu'r angen lleol am dai.
- 6.2 O ystyried yr uchod ac yn dilyn rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau ynglŷn ag addasu'r ffordd stad i'r safle, a chydymffurfio ar gynllun ecolegol. O wneud hyn credir fod y bwriad 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 dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gynnwys y Datganiad Ieithyddol ac i dderbyn sylwadau ffafriol ar yr Adroddiad Ecolegol diwygiedig gan Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth ac i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau;
3. Deunyddiau walïau allanol i'w cytuno;
4. Llechi a'r doeau'r anheddau a samplau i'w cyflwyno cyn cychwyn datblygu;
5. Cyflwyno manylion tirlunio i'w cyflwyno er cymeradwyaeth;
6. Cyfnod gweithredu cynllun tirlunio;
7. Amodau Dwr Cymru Dim adeiladu o fewn 3 medr o'r garthffos gyhoeddus;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/09/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

8. Gwelliannau i'r ffordd stad i'w gweithredu cyn cychwyn ar unrhyw waith o adeiladu'r tai, rhaid i'r gwelliannau gael eu cadw yn barhaol yn dilyn hynny;
9. Cwblhau'r manau parcio cyn yr anheddir y datblygiad.
10. Datblygiad yn unol â Chynllun Rheolaeth Traffig a gyflwynwyd.
11. Datblygiad yn unol ag argymhellion Adroddiad Ecolegol diwygiedig dyddiedig Awst 2016 ac unrhyw amod perthnasol yn ymwneud â hyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru/Uned Bioamrywiaeth
12. Tynnu PD
13. Cyfyngu amser gweithio
14. Cynllun goleuo i'w gytuno