Rhif: 5

Cais Rhif:	**C24/0289/03/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**23/04/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Ffestiniog**
Ward:	**Teigl**
Bwriad:	**Trosi cyn Wynnes Arms o dŷ tafarn i 5 fflat preswyl**
Lleoliad:	**Gwesty Wynnes Arms Hotel Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4AR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDA AMODAU

1 **Disgrifiad:**

1.1 Mae’r cais ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio ac addasu’r fynedfa. Mae’r cynlluniau yn dangos bwriad ar gyfer 3 fflat 2 lofft a 2 fflat 1 llofft. Daeth y defnydd tafarn i ben ddechrau 2017 ac mae’r adeilad wedi ei gau. Mae’r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear, seler storio islaw ac 1 fflat sydd wedi ei leoli ar y llawr cyntaf a’r ail. Mae’r fflat presennol yn cynnwys ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf a dwy ystafell wely a lle storio yng ngofod y to. Byddai’r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau. Bwriedir hefyd tynnu’r arwyddion a dymchwel y gysgodfa ysmygu ar y drychiad deheuol (ochr) ar gyfer codi estyniad deulawr ochr ac sydd yn cynnwys ystafell wely a byw ar gyfer fflat rhif 1 a rhif 2 sydd wedi eu lleoli ar yr islawr a’r llawr daear. Cyfyngir y newidiadau allanol i’r estyniad ochr ac addasu fymryn ar osodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel islawr ar y drychiad gorllewinol (cefn).

1.2 Mae’r adeilad wedi ei leoli ar lain triongl mewn man amlwg ym Manod. Bwriedir darparu llefydd parcio ar gyfer 6 car ar hyd y terfyn deheuol, mynedfa gerbydol i’r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog a gardd fechan gyda ‘patio’ yng nghornel de dwyreiniol. Lleolir safle ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau ar ochr gorllewinol yr eiddo.

1.3 Fel rhan o’r cais cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA), Datganiad Dylunio a Mynediad, prisiad a gwybodaeth o ran hyfywedd y datblygiad, Cynllun Adeiladu, Priffyrdd a Rheolaeth Amgylcheddol, Datganiad Strategaeth Gwyrdd.

1.4 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog. Mae’r safle yn gorwedd o fewn i Safle Treftadaeth y Byd a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Rhed cefnffordd Ffordd Manod (A470) i’r blaen (dwyrain), ffordd sirol dosbarth 3 i’r ochr (gogleddol) a chefn (gorllewinol) a Chapel Hyfrydle i’r de tu hwnt i’r ardd gwrw presennol. Saif yr adeilad o fewn ardal breswyl.

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

2. **Polisïau 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 ar geisiadau yn unol â’r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a’r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLl) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisïau sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLl ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.

2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi’i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’i diwylliant
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
PS4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF6: Cadwraeth dwr
PS16: Darpariaeth tai.
PS17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.
TAI 8: Cymysgedd tai.
TAI 9: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth
PS 18: Tai fforddiadwy
TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
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

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):
CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
CCA: Tai Fforddiadwy
CCA: Cymysgedd Tai

2.4 **Polisïau Cenedlaethol**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12 - Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C19/1028/03/LL – Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd a chodi estyniad cefn a llefydd parcio – Gwrthod 23 Hydref 2020. Gwrthodwyd apêl ar 24 Rhagfyr 2020. Cafodd y cais ei wrthod ar sail materion llifogi a diffyg cyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

3.2 C17/0989/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd o dŷ tafarn i swyddfeydd (B1) ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu ar 05.12.2017

3.3 C17/0988/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu 05.12.2017

3.4 C07M/0056/03/LL Adeiladu 'decking' wedi ei gysgodi ar ochr tŷ tafarn: Caniatáu 21 Mai 2007

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:	Hoffai'r Cyngor Tref wrthwynebu'r cais cynllunio uchod. Mae llythyrau yn gwrthwynebu a deiseb wedi eu derbyn yn y swyddfa.
Trafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.

Dŵr Cymru:	Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. GWARCHOD ASEDAU Mae'r safle ddatblygu arfaethedig yn cael ei chroesi gan garthffos gyhoeddus, gyda'r safle bras wedi'i nodi ar y Cofnod Statudol Carthffos Cyhoeddus atodol. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei offer bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. Fodd bynnag, o ystyried y Cynllun Arfaethedig i'r Safle, mae'n ymddangos y bydd y patio, y rhestlau beics a'r storfa i finiau a gynigiwyd uchod o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol. Ar y ddealltwriaeth gaeth bod y rhain yn strwythurau y gellir eu datgymalu pe bai angen mynediad arnom i gynnal a chadw ac atgyweirio'r garthffos, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor, fodd bynnag, byddem yn gofyn i'r datblygwr i gysylltu â ni cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle. CARTHFFOSIAETH Byddem yn gofyn os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori canlynol yn cael eu cynnwys i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru: Amod Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd. Sylwadau hefyd yn cynnwys cyngor i'r datblygwr.
Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:	**Risg Llifogydd a Draenio Tir** Rydym wedi adolygu'r Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) sydd wedi'i gyflwyno (Betts Hydro, Tachwedd 2023) ac yn cytuno ei bod yn ymddangos bod perygl llifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. Rhaid darparu mesurau lliniaru perygl llifogydd o fewn y datblygiad arfaethedig fel y disgrifir yn adran 9.2 o'r FCA (o dudalen 28). GWYBODAETH: Mae cwrs dŵr mewn cylfat yn rhedeg drwy safle'r datblygiad ond nid yw'n ymddangos y byddai'r cynllun yn amharu ar lif y cwrs dŵr mewn unrhyw ffordd. Serch hynny cynghorir y datblygwr i adnabod union lwybr y cylfat yma ac osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn

3m iddi oherwydd gallai hyn rwystro gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

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 mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaladwy addas i ddraenio'r safle, ond 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.

Uned Bioamrywiaeth:

Oes yna bwriad i newid yr atig neu y gofod y to, neu ail-doi? Oes yna gwaith ar y bondo? Efallai well cael asesiad clwydfan rhagarweiniol.

Cadw:

Diolch ichi am eich llythyr yn gwahodd ein sylwadau ar y wybodaeth a gyflwynwyd ar gyfer y cais cynllunio uchod.

Cyngor
Ar ôl ystyried yn ofalus y wybodaeth a ddarparwyd, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig yng nghyswllt yr henebion cofrestredig na'r parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig a restrwyd yn ein hasesiad o'r cais isod.

Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw wrth gynllunio wedi'u nodi yn Atodiad A.

Asesiad
Lleolir safle'r cais yn Nhirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru - Ffestiniog: ei phyllau a'i Chwareli llechi, 'dinas llechi' a rhan Rheilffordd i Borthmadog o Dirwedd Llechi Safle Treftadaeth y Byd Gogledd-orllewin Cymru.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn golygu troi'r hen dafarn yn

bum fflat. Yr unig newid sylweddol i'r adeilad presennol fydd disodli estyniad presennol gydag un mwy mewn arddull tebyg. Ni fydd y newidiadau arfaethedig allan o'u lle yn ardal Manod o Flaenau Ffestiniog ac felly ni fyddant yn cael effaith ar werth cyffredinol rhagorol Safle Treftadaeth y Byd.

Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru:

Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad o'r 24/04/2024 am y cais cynllunio uchod a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd i gefn ffordd yr A470, yn dileu'r cyfarwyddyd daliannol presennol ac yn cyfarwyddo y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan eich awdurdod gynnwys yr amodau isod:

Bydd y gwaith adeiladu yn cael ei wneud yn unol â'r cynllun rheoli traffig adeiladu (CTMP).

1) Mae'r amodau uchod wedi'u cynnwys i gynnal diogelwch a llif rhydd traffig cefnffyrdd.

Dylid dwyn y pwyntiau canlynol i sylw'r ymgeisydd:
1) Cynghorir yr ymgeisydd nad oes llwytho na dadlwytho i ddigwydd o'r gefnffordd.

Uned Strategol Tai:-

Gweler isod am angen tai fforddiadwy ym Mlaenau Ffestiniog.

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Opsiynau Tai am eiddo cymdeithasol: 105

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	29%
2 gwely / bed	40%
3 gwely / bed	24%
4 gwely / bed	5%
5 gwely / bed	1%

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo canolraddol: 23

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	4%	4%	0%
2 gwely / bed	43%	30%	13%
3 gwely / bed	30%	9%	22%
4+ gwely / bed	22%	9%	13%

*Nodir y gall ffigyrau ddyblygu rhwng yr angen cymdeithasol a chanolraddol, a rhwng yr angen rhent a prynu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ger y safle a gwybyddwyd trigolion eiddo cyfagos. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:-

- Adeilad ddim yn addas ar gyfer 5 fflat
- Dim angen fflatiau 1 llofft
- Angen cartrefi a dim rhagor o lety tymor byr
- Diffyg darpariaeth tai fforddiadwy
- Dim angen am fflatiau un ystafell wely
- Darpariaeth diangen o lety dros dro
- Denu problemau gwrth gymdeithasol
- Amwysedd o amgylch llety ar gyfer unigolion â helyntion perthynas
- Materion parcio
- Lleoliad yr adeilad yn beryglus wedi ei leoli yn ochr dwy ffordd.
- Dod a prisiau tai i lawr.
- Denu estroniaid i'r ardal.
- Difetha'r ardal a'r gymuned.
- Cwestiynu lleoliad yr hysbyseb safle

Hefyd, derbyniwyd petisiwn yn cynnwys 74 enw.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 **Cyfleuster Cymunedol -** Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. I ddiben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.

5.2 Mae cymal 2 Polisi ISA 2 yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ac un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud a chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol. Mae caniatadau cynllunio wedi eu caniatáu i ailddatblygu'r safle yn flaenorol. Gwelir o'r hanes cynllunio y caniatawyd ceisiadau yn 2017 i addasu'r adeilad yn swyddfa a thŷ. Rhaid sylweddoli felly fod yr egwyddor o golli'r defnydd fel tafarn wedi cael ei gytuno drwy ganiatáu'r ceisiadau blaenorol hynny ac nid oes newid mewn amgylchiadau wedi digwydd ers y caniatawyd y ceisiadau hynny. Noder felly bod y Cyngor wedi derbyn addasu'r tafarn ar gyfer defnydd neillog ac yn yr amgylchiadau hynny ni fyddai colli defnydd yr eiddo fel tafarn o fewn y dref yn groes i Rhan iii o bolisi ISA 2.

5.3 **Tai (fflatiau hunangynhaliol**) - Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Trefol ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 1 o'r CDLL.

5.4 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-

- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - mae'r cynlluniau yn dangos y bwriedir codi estyniad deulawr ar ochr yr adeilad yn lle estyniadau llai presennol. Bwriedir hefyd altro gosodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel llawr ar y drychiad cefn. Ni ystyrir fod yr estyniad a fwriedir yn ychwanegiad sylweddol i'r adeilad, yn enwedig hefyd o ystyried fod estyniad llai i'w ddymchwel er mwyn hwyluso'r estyniad newydd.

- Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - Ystyrir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas na'r defnydd tafarn presennol o fewn ardal breswyl ac na fyddai'r newidiadau allanol yn ddigon sylweddol i gael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol ar sail gor-edrych. Bwriedir hefyd ddarparu lle storio biniau ysbwriel o fewn cwrtil y safle. Byddai hefyd 6 llecyn parcio yn cael ei ddarparu ynghyd a lle storio beics.

- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - sylweddolir bod gwasanaethau'r Cyngor fel gorsafoedd bysiau a meysydd parcio wedi eu lleoli i'r gogledd o'r safle fodd bynnag mae'r bwriad yn cynnwys llefydd parcio cerbydau o fewn y safle ac mae'n rhaid cofio mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad. Noder hefyd bod Uned Trafnidiaeth y Cyngor ynghyd a Llywodraeth Cymru wedi datgan nad oes gwrthwynebiad i'r cynllun. Mae'n debygol y byddai defnydd tafarn gyda'r potensial i ddenu mwy o drafnidiaeth i'r safle.

Yn yr amgylchiadau uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

5.5 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Blaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2023, mae cyfanswm o 23 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2023 yn 23 o unedau. Yn ogystal mae yna ddau ddynodiad ar gyfer tai am oddeutu 155 o unedau yn y Cynllun sydd heb gael caniatâd cynllunio hyd yma. Wrth ystyried y wybodaeth yma ystyrir y gellir cefnogi'r bwriad yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.

5.6 Dywed Polisi TAI 15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI 8 ynghyd â'r CCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn dangos bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Mae'r bwriad yn darparu 3 fflat 2 ystafell wely a 2 fflat 1 ystafell wely. Mae amrywiaeth felly o ran y nifer o ystafelloedd gwely ond mae hefyd amrywiaeth o ran maint yr unedau:

- Fflat 1 (2 ystafell wely) oddeutu 104 medr sgwâr.
- Fflat 2 (1 ystafell wely) oddeutu 54 medr sgwâr.
- Fflat 3 (1 ystafell wely) oddeutu 40 medr sgwâr.
- Fflat 4 (2 ystafell wely) oddeutu 68 medr sgwâr.
- Fflat 5 (1 ystafell wely) oddeutu 38 medr sgwâr.

Ystyrir bod y cymysgedd sydd wedi ei gynnig gan y datblygwr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. I'r perwyl hwn, credir bod y cais yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref.

5.7 Mae rhan 5 y CCA Cymysgedd Tai yn cyfeirio at alwad am dai Yng Ngwynedd. Mae Tabl 7 yn dangos ffigyrau ar gyfer rhagolygon aelwydydd o wahanol faint yn ystod y cyfnod 2014 a 2026 Yng Ngwynedd. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a pherthnasau'n chwalu yn dylanwadu ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio patrymau aelwydydd. Gwelwn o'r ffigyrau bod nifer aelwydydd yn debygol o gynyddu gan 3480 dros y cyfnod 2014 i 2026 gyda'r cynnydd mwyaf mewn aelwydydd 1 person ac yna 2 berson. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am dai llai. Noder bod rhan 6 y CCA Cymysgedd Tai yn gosod allan cynllunio ar gyfer marchnad dai mwy cytbwys. Mae'n dangos ymysg pethau eraill er y byddai galw am rhywfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai llai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

Materion tai fforddiadwy

5.8 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLL yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Y trothwy ar gyfer Blaenau Ffestiniog yw dau neu fwy o unedau tai. Yn Blaenau Ffestiniog yn unol gyda Pholisi TAI 15 disgwylir cyfraniad o 10% o dai fforddiadwy. Mae'r bwriad ar gyfer 5 fflat ond mae un uned breswyl bresennol yn yr eiddo ac felly byddai rhaid cyfyngu'r elfen fforddiadwy i'r pedwar uned newydd. Mae disgwyl i'r bwriad felly gyfrannu 0.4 uned fforddiadwy. Pan fo'r gofyniad am dai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth ble'n bosibl. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Ble nad yw hyfywdra cynllun unigol yn caniatáu diwallu'r gofynion polisi a nodir yna cyfrifoldeb yr ymgeisydd / datblygwr fydd dangos ar brofforma asesiad hyfywdra beth yw'r amgylchiadau dros gyfiawnhau cyfraniad neu gymysgedd deiliadaeth is o dai fforddiadwy.

5.9 Cyflwynodd yr ymgeisydd Asesiad Hyfywedd a phrisiad o'r fflatiau wedi ei selio ar y dull prisio 'Llyfr Coch'. Aseswyd y wybodaeth yma gan y Tim Polisi Cynllunio. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn datgan y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol ar gyfer costau trosi'r adeilad presennol ynghyd a gwerth marchnad agored yr unedau arfaethedig. Yn dilyn gwiriad o'r wybodaeth yma cadarnheir fod y costau trosi yn ffigwr teg a bod prisiau marchnad agored yr unedau hefyd yn rhesymol. Ar sail y wybodaeth yma cytunir efo dadansoddiad yr ymgeisydd sef yn yr achos yma nad yw'n hyfyw cael cyfraniad tuag at dai fforddiadwy o'r datblygiad arfaethedig yma.

5.10 Yn unol gyda maen prawf iv o Bolisi TAI 15 cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth hyfywedd sydd yn dangos nad yw'n hyfyw darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r cais. Mae'r wybodaeth yma wedi cael ei asesu gyda'r Tim Polisi Cynllunio yn cytuno gyda'r dadansoddiad sef yn yr achos yma nad yw'n hyfyw i gael cyfraniad tuag at dai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad arfaethedig yma. Fodd bynnag, fel y nodwyd yn sylwadau'r Tim Polisi Cynllunio mae prisiau marchnad agored y fflatiau yn rhesymol a thybir felly y byddai'r fflatiau yn rhai fforddiadwy ynddynt eu hunain. Ar sail yr uchod felly ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 15 CDLL.

Newid deddfwriaethol

5.11 Ar yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddosbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant. Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Blaenau Ffestiniog i baratoi uned breswyl C3 ar gyfer cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol efo Polisi TAI 8, ystyrir y byddai'n briodol felly i roddi amod fod y fflatiau

yn cael ei chyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

Mwynderau gweledol

5.12 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol 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.

5.13 Mae’r bwriad yn cynnwys gwaith addasu adeilad carreg yn 5 fflat. Mae’r cynlluniau yn dangos y bwriedir codi estyniad ochr ynghyd â man newidiadau allanol. Ystyrir bod dyluniad yr estyniad yn gweddu gydag edrychiad a chymeriad yr adeilad presennol a’r ardal ac ni fyddai yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal. Bydd defnyddio'r adeilad yn sicrhau defnydd addas ac yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Fodd bynnag, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd i sicrhau y byddai unrhyw waith allanol yn cydweddu a dyluniad a deunyddiau'r waliau allanol presennol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 CDLL.

Materion Treftadaeth

5.14 Gorwedd y safle o fewn Safle Treftadaeth y Byd ac oddi mewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.

5.15 Derbyniwyd sylwadau gan Cadw o safbwynt effaith ar Safle Treftadaeth y Byd. Mae’r sylwadau yn nodi na fydd y newidiadau arfaethedig i’r adeilad allan o le yn ardal y Manod o Blaenau Ffestiniog ac felly ni fyddant yn cael effaith ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Buasem yn cytuno gyda barn Cadw. Nid yw’r bwriad yn golygu newidiadau sylweddol i edrychiad allanol yr adeilad ac felly ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.

5.16 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae’r bwriad yn ymwneud a gwneud newidiadau i eiddo presennol ac o ran ei leoliad a’i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai’n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.

5.17 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisïau PS 20 ac AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Mae Polisi PCYFF2 o’r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, mae’n debygol na fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol fwy ar fwynderau trigolion cyfagos na’r defnydd presennol. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydnaws a’r defnyddiau eraill sydd o amgylch yr eiddo’n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli rhwng dwy ffordd sirol.

5.19 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli dros y ffordd sirol i dai teras i’r gorllewin, gogledd a dwyrain a bod gwrthwynebiadau wedi derbyn yn honni y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hynny. Mae’n

rhaid ystyried mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad ar hyn o bryd a gellir ei ddefnyddio felly i'w lawn botensial heb hawl cynllunio na unrhyw amodau cynllunio. Teimlir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas i'r ardal. Datgan y gwrthwynebwyr hefyd y byddai'r bwriad pe'i caniateir yn denu problemau gwrthgymdeithasol; mae'n bwysig cofio nad oes modd rheoli meddiannaeth yr unedau o dan y drefn cynllunio ac nad oes unrhyw dystiolaeth mai dyma fyddai'r sefyllfa. Ategir y byddai ail-agor y dafarn hefyd yn gallu denu problemau gwrthgymdeithasol.

5.20 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a rhyngwelededd eisoes yn bodoli rhwng y gwahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa yma i'r fath raddau fel byddai rhaid ystyried gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i ddarparu ardal cadw biniau a beiciau o fewn yr adeilad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i ddiogelu'r ddarpariaeth honno. Credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a TAI 9 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.21 Mae'r bwriad yn cynnwys addasu'r fynedfa bresennol ar y terfyn gorllewinol i'r ffordd sirol gyfochrog dosbarth 3 ynghyd â darparu lle parcio o fewn y safle. Mae 6 llecyn parcio i'w ddarparu o fewn y safle a fyddai'n caniatáu 1 llecyn ar gyfer pob fflat ac un llecyn ar gyfer ymwelwyr. Bwriedir hefyd gael lle storio beics o fewn y cwrtil. Nodir hefyd fod arosfa bws wedi ei leoli i'r blaen o'r eiddo ar yr A470. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth y Cyngor a Llywodraeth Cymru ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Mae Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru yn awyddus gosod amod ar y caniatâd fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Cynllun Adeiladu, Priffyrdd a Rheolaeth Amgylcheddol ar unrhyw ganiatâd. Ar sail sylwadau priffyrdd ac o ystyried natur breswyl y bwriad credir fod y cais yn bodloni polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Ieithyddol

5.22 Mae Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) yn hyrwyddo defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy fodloni meini prawf penodol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn cyfeirio at ddatblygiadau tai sy'n fwy na'r ddarpariaeth breswyl ddangosol neu fod y datblygiad am fwy na 5 uned breswyl. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod y ddarpariaeth tai dangosol a noder bod defnydd yr eiddo presennol eisoes yn cynnwys fflat hunangynhaliol ar y llawr cyntaf. Noder felly mai 4 uned breswyl fydd yn ychwanegol i'r safle. Nid oes angen felly cyflwyno datganiad iaith fel rhan o'r cais.

5.23 Fodd bynnag, pan nad oes angen datganiad o'r fath anogir yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth am sut roddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Datgan yr ymgeisydd bod cymysgedd yr unedau wedi cael eu newid o'r hyn gyflwynwyd yn wreiddiol ar gais C19/1028/03/LL (5 fflat 1 lofft) o ganlyniad i sylwadau'r Cyngor Tref. Mae'r wybodaeth ariannol gyflwynwyd yn dangos y byddai darparu tai fforddiadwy yn gwneud y bwriad yn anhyfyw yn ariannol. Mae maint a natur y fflatiau yn fwy tebygol o fod yn addas i bobl broffesiynol ifanc a phrynwyr / rhentwyr tro cyntaf ac felly ddim yn ystyried y byddai'r bwriad yn creu pwysau ar ysgolion lleol. Er bod y bwriad yn golygu colli cyfleuster cymunedol nad oes unrhyw obaith rhesymol i'r adeilad ddychwelyd yn ôl i'w ddefnydd fel tafarn. Ceisiwyd defnyddiau eraill yn cynnwys swyddfa a thŷ unigol ond nid oedd y rhain yn ymddangos yn ddeniadol i'r farchnad ac ystyrir ei bod o fudd i'r gymuned yn ehangach i weld yr adeilad mewn defnydd nag yn eistedd yn wag ac yn denu ymddygiad anghymdeithasol. Mae'r ymgeisydd hefyd yn nodi fod ganddo awydd cryf i gydymffurfio ag amcanion polisi i sicrhau bod enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer y bwriad. Wrth ystyried yr uchod, ac o osod amod priodol ar gyfer sicrhau'r defnydd o'r iaith Gymraeg yn y datblygiad fe gredir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 o'r CDLL.

Materion addysgol

5.24 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt yr unedau 1 ystafell wely. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth. Mae'r wybodaeth yn y Canllaw yn nodi o safbwynt fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod y bwriad yn dangos 3 fflat 2 ystafell wely a thybir y byddai 0.33 disgybl oedran ysgol yn deillio ohono. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn gofyn am gyfraniad addysgol ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion Llifogydd

5.25 Mae ail gymal o Bolisi PS6 yn cefnogi cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i feini prawf penodol. Noder bod maen prawf 4 yn datgan dylid lleoli cynigion i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, gyda'r nod o leihau'r risg llifogydd cyffredinol o fewn ardal y cynllun ac ardaloedd y tu allan iddo, gan ystyried risg llifogydd 100 mlynedd i ddatblygiadau preswyl a 75 mlynedd i ddatblygiadau eraill, oni bai gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg hwnnw.

5.26 Dylid nodi nad yw'r safle yn disgyn oddi fewn i barth llifogydd C1 nag C2 fel a ddangosir ar y mapiau cyngor datblygu yn gysylltiedig gyda Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd. Fodd bynnag, ar gais C19/1028/03/LL derbyniwyd gwybodaeth leol am lifogydd diweddar ar y safle ac y mater llifogydd oedd y rheswm dros wrthod y cais hwnnw.

5.27 Fel rhan o'r cais presennol cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) er mwyn asesu'r materion llifogydd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC sydd wedi datgan eu bod wedi adolygu'r FCA sydd wedi'i gyflwyno (Betts Hydro, Tachwedd 2023) ac yn cytuno ei bod yn ymddangos bod perygl llifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. Rhaid darparu mesurau lliniaru perygl llifogydd o fewn y datblygiad arfaethedig fel y disgrifir yn adran 9.2 o'r FCA (o dudalen 28). Gellir cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r FCA gyflwynwyd. Ystyrir yn sgil rhoddi amod o'r fath fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 6 a NCT 15.

Bioamrywiaeth

5.28 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Roedd y sylwadau yn holi am fwy o wybodaeth o ran gwaith bwriadedig i'r atig, gofod to neu fwriad i ail doi ac yn nodi efallai y dylid derbyn asesiad clwydfan rhagarweiniol. Mewn ymateb i'r sylwadau yma derbyniwyd gwybodaeth bellach. Roedd y wybodaeth yma yn nodi:-

- Nad oedd unrhyw waith newid y gofod atig / to na'r bondo.
- Fod y to wedi cael ei atgyweirio yn ddiweddar a phryd hynny cynhaliwyd arolwg i weld os byddai angen unrhyw waith pellach iddo a darganfyddwyd fod cyflwr y to mewn cyflwr da.
- Posibl y byddai angen gwaith ail-wifro a gwaith system gwres canolog i'r ddwy ystafell wely yn y gofod to ond nad oedd angen newid y to neu'r gofod to ac felly dim effaith ar unrhyw glwydfan ystlumod posibl.
- Y tu allan yr hyn sydd fwyaf tebygol o ddigwydd yw peintio'r nwyddau dŵr glaw, ffasgias a soffits ac na fyddai hynny yn effeithio ar unrhyw glwydfan ystlumod posibl.
- Oherwydd natur y gwaith uchod ystyried nad oes angen asesiad clwydfan rhagarweiniol.

5.29 Ymgynghorwyd ymhellach gyda'r Uned Bioamrywiaeth ond ni dderbyniwyd ymateb. O ystyried natur y gwaith, y ffaith na fu i'r Uned Bioamrywiaeth nodi'n bendant fod angen asesiad clwydfan rhagarweiniol a'r ffaith nad oes addasiadau i'r atig, gofod to neu ail-doi ni ystyrir fod angen asesiad clwydfan rhagarweiniol yn yr achos yma. Fodd bynnag, ystyrir yn briodol i roddi nodyn

ar unrhyw ganiatâd cynllunio i fod yn ymwybodol y gallai rhywogaethau gwarchodedig fod yn bresennol wrth wneud y gwaith.

5.30 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Strategaeth Gwyrdd. Daw'r Datganiad Strategaeth Gwyrdd i'r casgliad fod y cynnig yn osgoi unrhyw effaith andwyol ar gynefinoedd a rhywogaethau, oherwydd ei raddfa a'i natur sydd yn ymwneud gyda throsi adeilad ac felly newidiadau allanol cyfyngedig iawn. Serch hynny, mae bwriad i sicrhau manteision net cymedrol i fioamrywiaeth trwy osod blychau ystlumod ar yr adeilad. Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i osod dau focs ystlumod ar yr adeilad, un ar y talcen deheuol ac un ar yr edrychiad cefn. Ystyrir fod y gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir yn rhesymol o ystyried natur y datblygiad dan sylw a gellir rhoddi amod ar y caniatâd i sicrhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu.

5.31 Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL a Pholisi Cynllunio Cymru.

Unrhyw fater arall

5.32 Mae Dŵr Cymru wedi argymell amod nad oes unrhyw ddŵr wyneb o arwynebedd to / wynebau anhydraidd ychwanegol i gysylltu gyda'r garthffos gyhoeddus. Ni fyddai'n bosibl mesur beth fyddai'r dŵr ychwanegol ac felly ni fyddai'n bosibl gorfodi'r amod. Nid yw felly yn rhesymol i roddi amod o'r fath.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â gwrthwynebiadau lleol, ystyrir bod 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 Rheolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Waliau allanol yr estyniad ac unrhyw waith a wneir i'r waliau allanol yn cydweddu gyda'r eiddo presennol mewn lliw a gwead.
4. Cyfyngu meddiant o'r fflatiau i ddosbarth C3.
5. Unol gyda'r FCA
6. Unol gyda'r Cynllun Adeiladu, Priffyrdd a Rheolaeth Amgylcheddol
7. Sicrhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gwneud yn unol gyda'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a chynlluniau cyn i'r fflatiau gael eu meddiannu am y tro cyntaf.
8. Llefydd parcio i fod yn weithredol cyn bod y fflatiau yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf.
9. Darparu a diogelu storfa biniau a beic.
10. Sicrhau enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ac ar gyfer yr anheddau.

Nodiadau:-

- Gwyliadwrus o bresenoldeb rhywogaeth gwarchodedig wrth wneud y gwaith.
- Nodyn cylfart
- Cyngor Trafnidiaeth, Llywodraeth Cymru
- Cyngor Dŵr Cymru
- SUDS