

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/0154/03/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 12/02/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Addasu adeilad yn 14 fflat

Lleoliad: Market Hall, Church Street, Blaenau Ffestiniog, LL41 3HP

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yma yn y Pwyllgor Cynllunio 01.07.2019 yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Iaith oedd yn nodi diffyg gwybodaeth ac er mwyn trafod gyda'r ymgeisydd ac i ddeall y sefyllfa ieithyddol yng nghyd-destun yr hyn a gynigir fel rhan o'r bwriad. Nodir fod Asesiad Effaith Ieithyddol, Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Hyfywedd diwygiedig wedi eu cyflwyno yn 2020, ac yn dilyn hynny fe restrwyd yr adeilad yn Radd II gan CADW ar 14.06.2021. Oherwydd y cyfnod amser oedd wedi mynd heibio mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ceisio derbyn diweddariad a gwybodaeth gyfredol ar gyfer y cais ond nid oes ymateb wedi ei dderbyn.
- 1.2 Cais llawn ar gyfer newid defnydd ac addasu adeilad sylweddol yn 14 fflat. Mae'r adeilad yn segur ar hyn o bryd. Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd am y math o fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r cais gwreiddiol (13 fflat 1 llofft) derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos bwriad i addasu'r adeilad yn 14 fflat yn cynnwys 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely. Bydd y fflatiau yn mesur rhwng 41 medr sgwâr a 96 medr sgwâr. Bydd y bwriad diwygiedig yn golygu creu 3 ffenestr newydd yn y drychiad ochr sy'n wynebu'r rheilffordd, cau 1 agoriad yn y drychiad ochr sy'n wynebu stryd fawr a chreu 6 agoriad newydd yn y drychiad sy'n wynebu'r eglwys gyfagos. Derbyniwyd hefyd dogfennau diwygiedig yn gosod allan amcanion y bwriad.
- 1.3 Bwriedir hefyd darparu lle storio beiciau a biniau ar y llawr daear o fewn yr adeilad. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeilad yn fewnol bron yn hollol agored a byddai'r gwaith addasu ond yn golygu codi muriau mewnol. Mae'r cynllun yn dangos bod ffin y safle wedi ei dynnu yn dynn o amgylch yr adeilad gydag ychydig o dir amwynder rhwng yr adeilad a'r rheilffordd i'r de. Mae'r adeilad wedi ei adeiladu o wneuthuriad carreg gyda tho llechi.
- 1.4 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar safle yn rhan orllewinol tref Blaenau Ffestiniog. Mae'r safle yn terfynu gyda'r rheilffordd i'r de, eglwys i'r dwyrain, rhesiad o dai a'r Stryd Fawr i'r gogledd a lle parcio cyhoeddus i'r gorllewin.
- 1.5 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddosbarth sy'n cysylltu'r safle i Stryd Fawr y dref sydd hefyd yn rhan o rwydwaith Cefnffyrdd Gwynedd.
- 1.6 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ynghyd a Safle Treftadaeth y Byd Ardal Llechi. Mae'r adeilad wedi ei restru Gradd II ar y 14.06.2021.
- 1.7 Derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd yn datgan os caniateir y cais y bydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn bwriadu cymryd prydles hirdymor ar yr eiddo a'i ddefnyddio fel rhan o'u portffolio tai sy'n cynnig cefnogaeth i'r digartref, ac mae gwybodaeth bellach ar ffurf llythyr gan 'My Space Housing Solutions' wedi ei gyflwyno ar gyfer amlinellu sut y byddai'r tai yn cael eu cynnig.
- 1.8 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllunio, Datganiad Ieithyddol a Cymunedol, ac Arfarniad Hyfywedd Ariannol fel rhan o'r cais, ac mae fersiynau diwygiedig wedi eu cyflwyno yn 2020. Derbyniwyd datganiad pellach dan benawd 'Additional information regarding housing mix-unit size and tenure' dyddiedig 22.05.2019

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2. **Polisiau 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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapiau lle.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddeled.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

Polisi TAI9 – isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth.

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi PS19 – Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Polisi AT 1: Ardaloedd cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu’n Gynaliadwy.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12 (2024).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT22 Cynllunio ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C08M/0077/03/R4 - Newid defnydd depo cyngor i ddefnydd canolfan aml bwrpas i'r celfyddydau, addysg a chymunedol i gynnwys dymchwel rhan adeiladau ac adeiladu estyniadau newydd - Caniatáu ar 04/09/2008

3.2 C02M/0010/03/LL - Cais ôl-weithredol i newid defnydd neuadd am gyfnod dros dro o 8 Chwefror 2002 i 31 Rhagfyr 2002 i ddefnydd D1 (dim sefydliad preswyl), D2 (cynulliad a hamdden) yn cynnwys defnyddiau (A1) manwerthu iswasanaethgar - Caniatáu ar 15/02/2002

3.3 C00M/0003/03/LL - Cais i ddefnyddio adeilad dros dro am gyfnod o 3 mis o Fehefin i Awst 2000 i gynnal arddangosfa o waith arlunio - Caniatáu 17/04/2000

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref:

Sylwadau gwreiddiol

Mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu y cais oherwydd nad oes llefydd parcio gyda'r adeilad heblaw am faes parcio cyhoeddus ger llaw. Mae'r Cyngor Tref hefyd yn gofyn a yw'r galw am fflatiau un llofft yn yr ardal wedi ei brofi, y wybodaeth sydd gan y Cyngor Tref yw nad oes galw lleol am y math yma o ddatblygiad ond galw am dai teuluol ar gyfer pobl leol. Os nad oes galw lleol am fflatiau un llofft gall hyn fod yn fygythiad i iaith a chymuned yr ardal. Ail

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ymgynghorwyd gyda'r Cyngor Tref ar y cynlluniau diwygiedig ac ni dderbyniwyd ymateb.

Sylwadau 03.03.2020

Nid yw Cyngor Tref Ffestiniog yn cefnogi'r cais hwn ar yr amodau canlynol:

- Dim ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg yn y cais.
- Dim ystyriaeth i anghenion parcio'r Eglwys gerllaw ar gyfer digwyddiadau megis priodasau, claddu ayyb.
- Dim prawf bod angen y math yma o dai yn lleol, ac felly ddim yn ddatblygiad ar gyfer anghenion lleol.
- Dim adroddiad ecolegol neu wybodaeth am rywogaethau a warchodir i'w weld yn y cais.
- Y Cyngor tref eisoes wedi codi pryderon am bresenoldeb ystlumod ar y safle, a dal dim cyfeiriad at y pryder hwnnw yn y cais diwygiedig.

Uned Drafnidiaeth:

Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad.

Er nad yw'r bwriad yn cynnwys darpariaeth parcio benodol, ar dir o fewn perchnogaeth neu o dan reolaeth yr ymgeisydd, mae'r safle'n ochri a maes parcio cyhoeddus, di-dâl. Yn ogystal mae'r safle o fewn pellter cerdded neu feicio i nifer o gyfleusterau lleol. Safle hefyd o fewn pellter rhesymol i wasanaethau cludiant cyhoeddus rheolaidd.

Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.

Llywodraeth Cymru
- Cefnffyrdd

Dim cyfarwyddyd

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Dim gwrthwynebiad wedi derbyn datganiad gan yr ymgeisydd y bwriedir cysylltu'r bwriad i'r garthffos gyhoeddus. Atgoffa Cyngor na chyflwynwyd adroddiad Bioamrywiaeth gyda'r cais a bydd angen cysylltu gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i drafod y mater.

Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd (GCAG)

Datgan bod yr adeilad o ddiddordeb hanesyddol. Adeiladwyd yr adeilad rhwng 1861 a 1864 gan Owen Roberts o Dolgareddu i ddyluniad gan Owen Morris o Borthmadog. Er nad yw'r adeilad o werth pensaernïol neilltuol, y mae o bwysigrwydd hanesyddol oherwydd ei gysylltiadau gyda chyfnod llewyrchus y dref yn ystod yn bedwaredd ganrif ar bymtheg ac y bu David Lloyd George cyflwyno araith wleidyddol oddi yno.

Bydd y gwaith yn cynnwys gwaith mewnol a fydd yn newid edrychiad a chymeriad mewnol yr adeilad. Argymhellir felly gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gorfodi cynnal archwiliad ffotograffig mewnol o'r adeilad cyn dechrau unrhyw waith.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau arferol ac awgrymu gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn atal dŵr wyneb lifo i garthffos gyhoeddus oddi ar unrhyw gynnydd mewn arwynebedd to neu wyneb anhydraidd. Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.

Uned Bioamrywiaeth Nid oes bwriad gwneud gwaith ar y to na thorri mewn i'r nenfwd. Nid oes pryderon Bioamrywiaeth am y cais yma.

Uned Strategol Tai: Mae galw am fflatiau 1 a 2 stafell wely, ac iddynt fod yn fforddiadwy i'r ardal. Gan nad oes prisiad ffurfiol wedi'i gyflwyno, gall % y disgownt newid yn y dyfodol.

Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor ymddengys bod 79 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin ar gyfer fflatiau 1 i 4 ystafell wely, gyda 39% yn dymuno 1 ystafell wely a 36% yn dymuno 2 ystafell wely. O'r wybodaeth yma ymddengys bod angen am y math yma o fflatiau yn bodoli o fewn y dref a disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy. Noder hefyd petai'r Gymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad y byddai gofyn i ddyluniad yr unedau bwriededig gyfarfod 'Design Quality Requirements' (DQR) y Cyngor fodd bynnag nid oes cyfeiriad at gymdeithas dai fel rhan o'r cais. Ar gyfartaledd mae fflat yn y dref yn gwerthu am tua £88,196 ac ar sail y wybodaeth yma, byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 15% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. Caiff 57% o'r boblogaeth eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. Derbyniwyd sylwadau pellach yr Uned Tai Strategol ar y cynlluniau diwygiedig yn datgan bod cymysgedd yr ystafelloedd yn dderbyniol.

Teimlo dylai trafodaethau wedi cymryd lle i adnabod bod angen yn bodoli yn yr ardal ar y lefel a nodir ac am y math o ddarpariaeth.

Rhagweld hefyd y byddai angen sgysiau gyda Gwasanaeth Oedolion

Ychydig yn betrus os yw'n fwriad i'r holl unedau gael ei defnyddio i'r perwyl yma. Mae angen bod yn ofalus rhag gorganoli mewn un lleoliad

Tebyg bod rhywfaint o alw yn yr ardal. Yn disgwyl y byddai mwy o groesdoriad o ran defnydd cyffredinol yn hytrach na arbenigol.

Uned Iaith: Sylwadau 01.07.2019

Effaith negyddol posib

Ni theimlir bod digon o wybodaeth yn cael ei gyflwyno gan y datblygwr er mwyn gallu llunio barn gyflawn ar effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Yn sgil y diffyg manylder

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

am bris rhent posib a phwy fyddai'n cael blaenoriaeth gan y landlord cymdeithasol a enwir (h.y. a fyddai trigolion lleol sydd ar restr aros y Cyngor yn cael blaenoriaeth) mae pryder y gallai'r datblygiad arwain at effaith negyddol ar yr iaith ac ar allu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg gan nad yw'n cynnig cyfle amlwg i alluogi pobl ifanc i aros o fewn eu cymuned ac y gallai arwain at fwy o fewnfudo.

Nid yw'r datganiad iaith yn cynnig digon o wybodaeth a dadansoddiad o effaith tebygol y prynwyr/rhentwyr.

Mae cymal 4.7 yn nodi na fyddai'r datblygiad yn debygol o fod yn atyniadol i fewnfudwyr am y rheswm canlynol:

"Second home owners are usually attracted to seaside villages close to beaches and more remote rural locations"

...ond gan mai datblygiad rhent a geir yma ac nid marchnad agored, ni chredir bod y datganiad yma yn ddilys.

Oherwydd yr aneglurder sydd yn y dogfennau gan y datblygwr, ni allwn gefnogi'r safbwynt na fyddai unrhyw effaith ieithyddol yn sgil y datblygiad hwn.

Sylwadau 30.03.2020

Wedi cael cyfle bellach i edrych ar y cais ac atgoffa fy hun o'r hyn gododd efo'r cais gwreiddiol yn ystod haf 2019. Dwi'n sylwi o sylwadau'r Uned Polisi fel a ganlyn:

Gan na fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun, yn unol â chynnwys Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') ni fydd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol. Nodir fodd bynnag fod datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Nodir fod maen prawf 1c o'r polisi yn dweud fod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Byddai'n addas felly ystyried y datganiad sydd wedi ei gyflwyno ochr-yn-ochr a'r math o unedau a'u cynigir.

Os oes yna ddatganiad iaith ddiwygiedig wedi ei gyflwyno efo'r cais yma, allwch chi plis ei anfon ata i? Does dim i weld ar y system gyhoeddus.

Fel arall, byddwn yn awgrymu bod angen diwygio'r datganiad a gafodd ei gyflwyno'r llynedd, gan fod natur y datblygiad wedi newid yn sylweddol a bod y farchnad darged yn wahanol iawn.

O edrych yn sydyn ar y wybodaeth sydd yn cael ei ddarparu, dwi'n tybio bod yn dal cwestiwn a ydi'r hyn a gynigir wir yn ateb gofyn lleol. Os cofiaf yn iawn, y broblem fawr efo'r cais y llynedd oedd nad oedd unrhyw ymgynghori wedi bod gyda'r adran tai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:

1. Bod hanes i'r safle ac nid ddylid ei addasu yn fflatiau.
1. Diffyg parcio cerbydau.
2. Gallai'r bwriad rhoi straen ar y gymuned a'r iaith ar sail fwy o bobl yn symud i mewn i'r ardal.

Ail ymgynghorwyd a thrigolion cyfagos ar y bwriad diwygiedig ac ni dderbyniwyd ymateb. Daeth y cyfnod ail hysbysebu i ben ar 7 Mehefin 2019

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 **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 PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 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 - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad presennol a'r unig newidiadau i'r adeilad fydd i'w edrychiadau allanol drwy osod agoriadau newydd ynghyd a newid yr agoriadau presennol.
- Maen prawf 3 - sicrhau ni fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais. Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn)
- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y dref a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, 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 2024, mae cyfanswm o 26 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2018 yn 20 o unedau. Fe nodir fod y Cynllun yn nodi ffigwr dangosol o 155 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Wrth ystyried y wybodaeth hon, credir felly y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.
- 5.4 Gan na fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun, yn unol â chynnwys Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') ni fydd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol. Nodir fodd bynnag fod datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Nodir fod maen prawf l c o'r polisi yn dweud fod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Byddai'n addas felly ystyried y datganiad sydd wedi ei gyflwyno ochr-yn-ochr a'r math o unedau a'u cynigir. Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais gwreiddiol, ac Asesiad Effaith Ieithyddol yn ddiweddarach. Oherwydd y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 1.1 uchod, nid oes gwybodaeth gyfredol ar gyfer asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi PS1 ac felly ni ellir cadarnhau os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r polisi na'r CCA.
- 5.5 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn 2019 yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Fe wybyddwyd yr ymgeisydd bod pryderon ynglŷn â'r cymysgedd maint a math y fflatiau yn y cynnig gwreiddiol ac yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Strategol Tai derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely. Ystyrir bod y cymysgedd diwygiedig sydd wedi ei gynnig gan y datblygwr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol tai ar y manylion diwygiedig sydd yn cadarnhau eu bod yn hapus gyda'r cynnig fel y'i diwygiwyd. I'r perwyl hwn, credir bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref. Mae pennod 5 yn 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 chwalo 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 a 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 pennod 6 yn gosod allan cynllunio ar gyfer marchnad dai mwy cytbwys. Mae'n dangos ymysg pethau eraill er y byddai galw am rywfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

Materion tai fforddiadwy

- 5.6 Datgan yr Uned Polisi bod y bwriad i addasu'r adeilad yn 14 uned dros y trothwy a 2 uned ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, hynny ydi, o leiaf 1 uned yn unol â'r wybodaeth a gyflwynir. Derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Ariannol (AHA) gyda'r cais yn wreiddiol, ynghyd a fersiwn diwygiedig yn ddiweddarach sy'n cyfiawnhau'r diffyg darpariaeth fforddiadwy ac o'r herwydd datgan yr ymgeisydd na fwriedir gwneud darpariaeth ar gyfer unedau fforddiadwy fel rhan o'r bwriad. Nid oes gwybodaeth bellach wedi ei gyflwyno er mwyn gallu asesu sefyllfa hyfywedd y bwriad yn erbyn y sefyllfa gyfredol, ac nid oes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

cadarnhad wedi ei dderbyn fod yna fwriad i ddarparu unedau fforddiadwy neu gyfraniad ariannol tuag at unedau fforddiadwy, ac oherwydd y cyfnod amser sydd wedi mynd heibio ers yr asesiadau blaenorol nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TAI 15.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â 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 dŵr 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.
- 5.8 Mae'r bwriad yn cynnwys gwaith addasu adeilad sylweddol carreg yn 14 fflat. Mae'r cynlluniau yn dangos y cyfyngir y newidiadau i godi muriau mewnol ar gyfer rhannu'r adeilad yn fflatiau a chreu agoriadau allanol newydd. Bydd y cynllun diwygiedig fel y cynllun blaenorol yn golygu creu agoriadau newydd. Noder y lleolir yr adeilad o fewn Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ers cyflwyno'r cais i'r pwyllgor cynllunio yn 2019 mae'r adeilad wedi cael ei rhestru fel adeilad rhestredig gradd II ac mae'r ardal wedi cael ei dynodi fel safle Treftadaeth y Byd y diwydiant Llechi. Rhestrwyd yr adeilad am ei diddordeb pensaernïol a hanesyddol fel neuadd farchnad fawr a nodweddiadol a oedd yn ymgorffori uchelgeisiau masnachol Blaenau Ffestiniog wrth iddi ddod i amlygrwydd fel un o drefi diwydiannol pwysicaf Cymru'r bedwaredd ganrif ar bymtheg.
- 5.9 Fodd bynnag, mae'n debygol na fyddai'r newidiadau arfaethedig yn amharu yn sylweddol ar ei edrychiad allanol ac o'r herwydd ni ystyrir bod y bwriad yn amharu ar edrychiad a chymeriad yr adeilad rhestredig, fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlyn na'r dirwedd ehangach. Bydd defnyddio'r adeilad yn 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 â dyluniad a deunyddiau'r waliau allanol presennol. Pe caniateir datblygiad byddai'r newidiadau ffisegol hefyd angen caniatâd adeilad rhestredig. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20, AT 1 a PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 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 ar fwynderau trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydawns â'r defnyddiau sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal rhannol breswyl a rhannol fasnachol gyferbyn â rhwydwaith ffyrdd a rheilffyrdd prysur.
- 5.11 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus ble mae golygfeydd presennol dros eiddo cyfagos. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli o fewn ychydig fetrau i dai teras

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cyfagos a bod nifer o ffenestri ar bob drychiad yr adeilad. Fodd bynnag, saif y tai cyfagos presennol mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus ac 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 rhyngweledd eisoes yn bodoli rhwng y wahanol 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. Noder hefyd nad oedd yr ymateb i'r cyhoeddusrwydd a rhoddwyd i'r cais yn codi pryderon effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. 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 PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 Mae'r safle / adeilad wedi ei leoli'n yng nghanol y dref ac nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn i gwrtil y safle ei hun. Er hynny, mae'r cynllun yn dangos bod darpariaeth parcio gyhoeddus ar dir cyfochrog i'r gorllewin o'r adeilad gyda mynediad iddo heibio'r adeilad, bydd yr unedau preswyl yn agos i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys llefydd parcio a chludiant cyhoeddus. Noder bod y Cyngor Tref wedi tynnu sylw i ddiffyg llefydd parcio ar y safle. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd a'i diwygiwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion addysgol

- 5.13 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 y bwriad hwn. 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 yr un uned sydd yn weddill sef fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod bwriad fel y diwygiwyd yn dangos 6 fflat 2 ystafell wely a thybir y byddai 0.66 disgybl oedran ysgol yn deillio ohono (h.y. 1) disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Ar adeg asesu'r newid yma i'r cais o'r nodir bod lle digonol yn yr ysgol gynradd leol sy'n gwasanaethu ardal y cais (Ysgol Tanygrisiau ac Ysgol Maenofferen) i ddygymod gydag un disgybl ychwanegol. Nid yw'r sefyllfa gyfredol yn wybyddus, ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dilyn y mater yma i fyny gan fod yr argymhelliad i wrthod y cais.

Cadwraeth Dŵr

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu darparu mwy na 10 uned breswyl ar y safle. Noder bod polisi PCYFF 6 yn datgan ymysg pethau eraill y dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda chynigion sydd yn fwy na 1000 medr sgwâr neu 10 uned breswyl. Fodd bynnag, mae polisi wedi ei anelu at wella adnoddau dwr trwy gynyddu effeithiolrwydd a rheoli galw a fyddai yn cynnwys dyfeisiadau arbed dŵr, cynaeafu dŵr glaw ac ail gylchu dŵr llwyd. Noder hefyd bod defnyddio Sustemau Draenio Trefol Cynladwy (SuDS) i reoli dŵr yn fodd o leihau risg llifogydd trwy gynyddu maint arwynebau mewn ardal y gall dwr dreiddio drwyddynt a mynd i'r ddaear a drwy hynny lleihau risg llifogydd. Mae'r bwriad yma yn golygu addasu adeilad presennol yn unedau preswyl. Ni fydd y bwriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/06/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

yn golygu cynnydd mewn arwynebau toeau na gosod arwynebau caled o amgylch y safle. Ni ystyrir felly y byddai angen datganiad yn yr achos yma.

Llecynnau Agored

- 5.15 Mae paragraff 3.4.1 o'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd' a fabwysiadwyd ym mis Mawrth 2019 yn nodi na cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely gan fod Cyfrifiad 2011 yn nodi nad yw plant yn byw mewn eiddo o'r fath. Nodir fod hyn yn berthnasol ar gyfer 8 o'r unedau a'u cynigir yma.
- 5.16 O safbwynt y ddarpariaeth llefydd chwarae plant ar gyfer yr unedau sy'n weddill ynghyd a darpariaeth chwaraeon awyr agored ar gyfer yr holl ddatblygiad, ar adeg asesu'r cais yn wreiddiol roedd digon o ddarpariaeth yn bodoli yn barod i gwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig hwn ac felly nid oedd darpariaeth na chyfraniad yn berthnasol yn hyn o beth. Nid yw'r sefyllfa gyfredol yn wybyddus, ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dilyn y mater yma i fyny gan fod yr argymhelliad i wrthod y cais.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.17 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau gan nad oes bwriad gwneud gwaith ar y to na thorri mewn i'r nenfwd nid oes pryderon Bioamrywiaeth am y cais yma. Ers cyflwyno'r cais cynllunio mae diweddariad i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. I'r perwyl hyn mae pob cais cynllunio erbyn hyn angen cyflwyno Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n cwrdd gyda gofynion y PCC. Nid oes Datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac oherwydd diffyg ymateb gan asiant y cais dros y blynyddoedd diwethaf fel sydd wedi ei nodi ym mharagraff 1.1 uchod nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am y wybodaeth yma yn benodol gan asiant y cais. Er hynny, heb y wybodaeth yma ni ellir sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y PCC na pholisi PS19.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir nad oes gwybodaeth ddigonol na chyfredol wedi ei gyflwyno er mwyn asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisïau PS1, TAI 15 a PS19 CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru. Nid oes dewis felly ond i wrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

1. Nid oes gwybodaeth ddigonol na chyfredol wedi ei gyflwyno gyda'r cais er mwyn asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisïau PS1, TAI 15 a PS19 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud ac effaith ar yr Iaith Gymraeg, darparu tai fforddiadwy, seilwaith gwyrdd a budd net i fioamrywiaeth.