

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C22/0579/03/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 18/11/22

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Teigl

Bwriad: Adeiladu 8 annedd (dosbarth defnydd C3)

Lleoliad: Gwylfa Garage Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog,
Gwynedd, LL41 4AR

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r
cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer tŷ
fforddiadwy ynghyd ac amodau perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn sydd gerbron i adeiladu 8 tŷ annedd. Bwriedir darparu 1 tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Byddai'r tai ar leiniau 1 a 2 yn mesur yn allanol oddeutu 5.5 medr wrth 9.0 medr ac yn cynnwys cegin / lle bwyta, lolfa a thoiled ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai'r tai ar leiniau 3-8 yn mesur oddeutu 6.7 medr wrth 9.2 medr ac yn cynnwys cegin / lle bwyta, lolfa a thoiled ar y llawr daear ac yna 3 ystafell wely (1 ohonynt yn 'en-suite') ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddai to llechi i'r tai ac mae'r waliau allanol yn bennaf o rendr ond hefyd yn cynnwys carreg ar ran isaf yr edrychiad blaen. Bwriedir darparu 18 o lefydd parcio o fewn y safle, 2 ar gyfer pob eiddo ynghyd a 2 ychwanegol ar gyfer ymwelwyr.
- 1.2 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y dogfennau canlynol:
- Datganiad Iaith a Chymunedol
 - Adroddiad Archwiliad Halogi Tir
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd
 - Adroddiad Prisiad
 - Datganiad Tai
 - Asesiad Risg Trafnidiaeth
- 1.3 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog. Mae oddi fewn i Safle Treftadaeth y Byd a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r safle yn bresennol yn wag gydag adeiladau'r cyn modurdy wedi eu dymchwel. Ceir waliau cerrig o amgylch y safle. Ceir ychydig o goed / gwrychoedd ar ffin ddeheuol y safle. I'r gogledd o'r safle mae cae chwarae, i'r dwyrain mae cae pêl droed. Mae cefnffordd yr A470 yn ffinio gyda'r safle i'r gorllewin. I'r de mae'r safle yn ffinio gyda thŷ annedd.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddau
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 16: Darpariaeth Tai
 PS 17: Strategaeth aneddleodd
 TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol
 TAI 8: Cymysgedd briodol o dai
 PS 18: Tai fforddiadwy
 TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
 AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):
 CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
 CCA: Cymysgedd tai
 CCA: Tai fforddiadwy
 CCA: Cymeriad y tirwedd
 CCA: Ymrwymadau cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
 NCT 12: Dylunio
 NCT 18: Trafnidiaeth
 NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C19/0797/03/AM - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 6 tŷ (yn cynnwys 2 dy fforddiadwy) - Tynnwyd yn ôl
- 3.2 C17/0512/03/AM - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr ar wahân i'r henoed gyda datblygiadau cysylltiol - Gwrthod 3 Ebrill 2019
- 3.3 C05M/0025/03/AM - Dymchwel modurdy presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd - 19 Medi 2006
- 3.4 C04M/0227/03/LL - Dymchwel swyddfa/ystafell arddangos presennol a gosod 'portacabin' yn ei le - Caniatáu 7 Ionawr 2005

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Nodaf fod y datblygiad yn cynnwys mynediad oddi ar Gefnffordd yr A470, ac felly nid wyf yn bwriadu rhoi argymhelliad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau 8 Rhagfyr 2022

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 21/11/2022.

Mae gennym bryderon ynghylch y datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

pryderon hyn drwy atodi'r amod canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddwyd:

Amod: Llygriad nas amheuwyd

Sylwer, heb gynnwys yr amod hwn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Diogelu Dŵr Dae'r

Mae yr ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad i gefnogi'r cais uchod. (Adroddiad Rhif E1199. S1. P2. TAG. A1) Mae'r adroddiad yn cadarnhau bod yr holl danciau a seilwaith tanwydd wedi'u gwaredu. Mae ymchwiliad safle sy'n cyrraedd dyfnder o 3 metr wedi'i gynnal gyda tyllau turio wedi'u drilio o amgylch perimed'r y safle. Ni ddarganfyddwyd til, creigiau gwely na dŵ'r dae'r. Mae'n debygol felly y byddai unrhyw danciau tanddae'r wedi bod yn ddyfnach na 3m. Nodwn nad oes felly yr angen ar gyfer amodau 1-3 i'r llythyr ymateb diwethaf.

O gofio maint / cymhlethdod y safle, ystyrir y gallai fod ardaloedd halogiad anhysbys ar y safle a allai beri risg i ddyfroedd rheoledig os na chaiff eu hadfer. Byddwn felly yn cynghori fod yr amod ynglŷn â llygredd nas amheuwyd yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio.

Amod: Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod llygriad na chafodd ei ganfod yn flaenorol yn bresennol ar y safle, yna ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei gynnal (oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) nes bydd y datblygwr wedi cyflwyno diwygiad i'r strategaeth adfer yn dangos manylion sut bydd y llygriad nas amheuwyd hwn yn cael sylw a nes y bydd y strategaeth ddiwygiedig wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cyfiawnhad; I sicrhau yr ymdrinnir â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad heb ei ystyried o'r blaen ar y safle drwy strategaeth adfer, er mwyn lleihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a'r tir cyfagos yn y dyfodol, a sicrhau y gellir cyflawni'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Rhywogaethau a warchodir

Rydym yn sylwi nad oes yna wybodaeth am rywogaeth a warchodir gyda'r cais. Felly rydym yn cymryd yn ganiataol eich bod wedi edrych yn fanwl ar y cais ac wedi penderfynu nad oes yna debygolrwydd rhesymol fod yna rhywogaeth a warchodir yn bresennol yr effeithir arnynt gan y datblygiad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dŵr Cymru:

Sylwadau 9 Ionawr 2025

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

GWARCHOD ASED AU

O safbwynt ein hymateb blaenorol (Cyf: PLA0083750), rydym am eich atgoffa bod y safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus gyfun 225mm, gyda'i safle arfaethedig wedi ei farcio ar y Cofnod Carthffos Cyhoeddus Statudol. Dan Adran 159 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w offer bob amser, a byddai angen parth gwarchod o 3m ar naill ochr llinell ganol y bibell. Ar ôl adolygu'r cynllun safle arfaethedig mae'n ymddangos y bwriedir i'r gwaith plannu newydd fod ar ben ac o fewn parth gwarchod y garthffos gyhoeddus. Byddem yn cynghori na ddylid plannu coeden yn uniongyrchol dros ein hasedau neu o fewn y parth gwarchod. Gellir plannu'r llwyni gwreiddiau bas isod o fewn parthau gwarchod a hawddfreintiau ein hasedau. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth yn Sewers For Adoption (7fed Argraffiad).

- *Berberis candidula*; (Pren melyn paleleaf)
- *Berberis julianae*; (Pren melyn Tsiena)
- *Ceanothus burkwoodii*; (Lila California 'Burkwoodii')
- *Cotoneaster dammeri*; (Cotoneaster Dammer)
- *Cotoneaster skogholm*; (Cotoneaster Sweden, 'Skogholm')
- Amrywiaethau o *Cytisus* neu *Sarothamnus*; (Banadl (Cyffredin neu Albanaidd))
- *Euonymus japonica*; (piswydden Japaneaidd)
- *Euonymus radicans*; Amrywiaethau o'r Biswydden ('Fortune's spindle' neu lwynog y gaeaf)
- Amrywiaethau o *Mahonia*; gellir ei gynnwys yn y genus *Berberis*, yr enw mwyaf cyffredin yw *Mahonia* dail celynnog (Llwyn Oregon)
- Amrywiaethau o *Bummalen*; mae'r rhan fwyaf o amrywiaethau yn fathau o bummalen. Hefyd yn cynnwys tresgl y moch, y llwydwen fach a'r llwyn coeg-fefus
- *Skimmia japonica*; (Skimmia)
- *Spiraea japonica*; (spirea Japaneaidd neu erwain Japaneaidd)
- Amrywiaethau o *Veronica*; (Rhwyddllwyni)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- *Viburnum davidii*; (David viburnum)
- *Viburnum tinus*; (Lauristinus)

Pe byddai unrhyw goed neu lwyni sydd heb eu rhestru uchod yn cael eu lleoli o fewn parth gwarchod croesfan y garthffos, byddai gofyniad i un ai eu hail osod y tu allan i barth gwarchod croesfan y garthffos neu fel arall wyro'r garthffos gyhoeddus, y gellir wneud cais dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Amod Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd cynllun draenio i'r safle wedi ei gyflwyno ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ragor o ddŵr aflan gael ei gysylltu yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na niwed i'r amgylchedd.

Hefyd yn rhoi cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 19 Rhagfyr 2023 (tir wedi halogi)

Rydym yn cytuno â'r argymhellion yn adran 5 o'r adroddiad sydd ynghlwm ac felly nid oes angen unrhyw waith adfer, ar wahân i'r hyn a nodir isod ynglŷn â phibellau dŵr.

Daethpwyd o hyd i grynodiadau o hydrocarbon ond nid oedd unrhyw risg sylweddol i gyflenwadau dŵr yfed mewn pibellau plastig, er hynny i atal pob perygl y bydd y cyflenwadau dŵr yn cael eu llygru argymhellir bod yr holl wasanaethau dŵr yn cael eu gosod mewn coridorau glân a bod pibell rwystr yn cael eu defnyddio, yn amodol i gadarnhad gan y cwmni cyflenwi dŵr.

Sylwadau 9 Rhagfyr 2022

RHEOLI SŴN, DIRGRYNIAD, LLWCH

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos, felly dylid defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniadau o'r gwaith. Dylid rhoi ystyriaeth i argymhellion BS 5228 1:2009+A1:2014: Cod ymarfer ar gyfer rheoli sŵn a dirgryniad ar safleoedd adeiladu ac agored. Gall hyn gynnwys mesurau lliniaru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

megis codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Nodaf o'r cais fod y datblygiad arfaethedig yn agos iawn at dai trigolion. Cyn dechrau ar y gwaith, dylid cyflwyno cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniadau o ganlyniad i'r gwaith adeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynghorir i osod rhwystr sŵn gyferbyn â thai cyfagos er mwyn lleihau sŵn.

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dylai'r gwaith adeiladu ddigwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun-Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc. Cynghoraf fod yr ymgeisydd yn hysbysu'r cymdogion/busnesau cyfagos o'r oriau gwaith arfaethedig ar gyfer y datblygiad, a'r mesuriadau i'w cymryd er mwyn gwarchod mwynderau (sŵn, dirgrynu a llwch), a rhif cyswllt.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

Sylwadau 24 Tachwedd 2022 (halogi tir)

Rydym yn cyd-fynd â chanfyddiadau'r adroddiad ac felly ni fydd angen unrhyw amodau pellach ynglŷn â halogiad tir,

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

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 bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma, a hyd 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. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Trafnidiaeth
(Llywodraeth Cymru):

Sylwadau 17 Mehefin 2025

Cyfeiriai at eich ymgynghoriad o'r 08/11/2024 am y cais cynllunio uchod a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd i gefnffordd yr A470, yn rhoi cyfarwyddyd y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan eich awdurdod gynnwys yr amodau isod:

1) Yr isafswm pellter gwelededd sydd ar gael i gerbydau a ddaw o'r fynedfa arfaethedig fydd 90m i bob cyfeiriad ar uchder o 1.05 metr, wedi'i fesur i bwynt 0.26 metr uwchben ymyl agosaf cerbydlon y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gefnffordd.

Bydd y pellteroedd gwelededd yma ar gael i bwynt 2.4m o ymyl agosaf y gefn ffordd, wedi'u mesur ar hyd llinell ganolog y ffordd fynediad. Bydd y llain gwelededd a ffurfir yn rhydd o unrhyw dyfiant neu rwystr, fyddai yn amharu ar y lleiafswm gofynion gwelededd.

2) Bydd y mynediad yn cael ei osod allan a'i adeiladu yn hollol unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd (Drwg rhif. DC0154/02/005 Rev B a DC0154/02/03 Rev A).

3) Ni fydd draeniad o'r safle datblygu yn cael ei gysylltu gyda neu y caniateir ei ryddhau i system ddraenio'r gefnffordd, a bydd y gyffordd arfaethedig yn cael ei hadeiladu fel bo'r ffordd fynediad ddim yn draenio i'r gefnffordd.

4) Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) fydd hyd foddhad Llywodraeth Cymru, fel Sefydliad Goruchwyllo yr A470.

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

Dylid dod a'r pwyntiau isod hefyd i sylw'r ymgeisydd:

1) Dylid hysbysu'r ymgeisydd y bydd angen iddynt ddod i Gytundeb gyda Gweinidogion Cymru dan Adran 278 Deddf Priffyrdd 1980 / Adran 23 Deddf Ffyrdd Newydd a Gwaith Stryd 1991 i alluogi'r Ymgeisydd i ymgymryd â'r gwaith gwella a gytunwyd ar y gefnffordd.

Bydd y Cytundeb hwn yn cynnwys manylion o'r gwaith gwella, amodau adeiladu a'r trefniadau ariannol y bydd y mesurau a gytunwyd yn cael eu rhoi yn eu lle, yn cynnwys indemnio Gweinidogion Cymru yn erbyn hawliadau trydydd parti. Heb fod cytundeb o'r fath yn ei le, ni fydd modd gweithredu unrhyw ganiatâd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio.

2) Bydd angen i'r Ymgeisydd gomisiynu a thalu am Awdit Diogelwch Ffyrdd i'r cynllun, (Camau 1-4) yn unol â'r Llawlyfr Dylunio ar gyfer Ffyrdd a Phontydd (DMRB) GG 119.

Bydd yr Ymgeisydd yn cytuno ar y sgôp gofynnol o Ddiogelwch Ffordd gyda Llywodraeth Cymru cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle a bydd yn gyfrifol am gwrdd â'r holl gostau sy'n gysylltiedig gyda'r gwaith yma.

Mae cymeradwyo Awdit Diogelwch Ffordd Cam 1/2 gan Lywodraeth Cymru yn ragofyniad i Gymeradwyaeth Dechnegol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gael ei chaniatáu o safbwynt y Cytundeb A278 gofynnol.

Sylwadau 29 Ebrill 2025

Cyfeirïaf at eich ymgynghoriad ar 6 Mawrth 2025 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn rhoi cyfarwyddyd na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Fel y cynghorwyd yn flaenorol, mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu'r gwerthoedd traffig gaiff eu cynhyrchu sy'n gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael eu nodi fel canran.

2) Er y cydnabyddir bod y Matrics Asesiad risg wedi ei dderbyn, mae'n ofynnol i'r ymgeisydd i gynnal a chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesiad risg yn unol â W/2 o Anecs Cais Cenedlaethol Cymru (WNAA) o CD 377 (Gofynion Systemau Atal ar Ffyrdd) o'r DMRB.

Darperir dogfen templed asesiad risg yn Atodiad 1 o Ganllaw Gweithdrefn a Chyngor Llywodraeth Cymru (PAG 119/23) - Gofynion ar gyfer Systemau Atal ar Ffyrdd. Canllaw Gweithredu – Cymru

Sylwadau 3 Ionawr 2025

Cyfeirïaf at eich ymgynghoriad ar 23 Rhagfyr 2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn cyfarwyddo na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Gofynnir i'r ymgeisydd i ddarparu lluniad o'r llain gwelededd yn unol â gofynion CD 123 o'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB). Hysbysir yr ymgeisydd mai'r isafswm llain gwelededd derbyniol ar y rhwydwaith gefnffyrdd yw 2.4m x 90m, hyd yn oed os yw'r cyfyngiad cyflymder a ddangosir yn llai h.y. 20mya. Yn unol â hynny, dylai'r croestoriad a ddarparwyd gael ei ddiweddarau fel ei fod yn cynnwys uchafswm y gwerth 'Y' h.y. 90m. Ymhellach, bydd amlen y llain gwelededd yn y plân fertigol yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

unol â'r meini prawf a nodir yn CD 109 o'r DMRB.

2) Mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu gwerthoedd traffig a ragdybir sydd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael ei nodi fel canran.

3) Fel y cynghorwyd yn flaenorol, mae gan Lywodraeth Cymru bryderon bod y baeau parcio sy'n gysylltiedig gyda anheddau 1 a 2, yn ogystal â'r baeau parcio ar ffurf esielon wedi eu nodi fel 'lle parcio ychwanegol'. Nodir bod y lle parcio i Annedd Rhif 2 bellach wedi ei ymgorffori yn y baeau parcio ar ffurf esielon, er hynny, o ystyried y bydd y baeau sydd wedi eu nodi yn debygol o gael mwy o ddefnydd cyson, dylid rhoi ystyriaeth i osod y rhain ymhellach i ffwrdd o fynedfa'r safle.

4) Fel y cynghorwyd yn flaenorol, bydd yr uned pwll draenio, fel a ddangosir ar luniad rhif B.4/21 Rev B, y nodir ei fod wedi ei ad-leoli ymhellach i fewn i'r safle. Er hynny, nid oes unrhyw ddimensiwn clir wedi'i anodi ar gyfer y pwll draenio 1.2m mewn diamedr fydd yn dal yr holl ddŵr ffo wyneb o'r datblygiad. Gofynnir i'r ymgeisydd ddarparu dimensiwn clir i gadarnhau bod yr uned yn ddim llai na 5m o derfyn y gefn ffordd.

5) Fel y gofynnwyd eisoes, mae gofyn i'r ymgeisydd gynnal a chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesiad risg yn unol â W/2 o Anecs Cais Cenedlaethol Cymru (WNAA) o CD 377 (Gofynion ar gyfer Systemau Atal ar Ffyrdd) o'r DMRB.

Sylwadau 28 Tachwedd 2024

Cyfeiriau at eich ymgynghoriad ar 8 Tachwedd 2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn cyfarwyddo na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Gofynnir i'r ymgeisydd i ddarparu lluniad o'r llain gwelededd yn unol â gofynion CD 123 o'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB). Er bod y llain gwelededd wedi ei ddarparu yn y plân llorweddol, bydd y lluniad hefyd yn nodi uchafswm y llain gwelededd sy'n bosibl yn y plân fertigol (croestoriad) fel y gofynnwyd yn flaenorol.

2) Mae'n ymddangos nad yw'r fynedfa arfaethedig i'r safle yn gyflawn, gan ei bod yn dod i ben ar derfyn y safle gyda therfyn y gefn ffordd. Gofynnir i'r ymgeisydd i newid y lluniad a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN CYNORTHWYOL	

gyflwynwyd i gynnwys gosodiad cyffordd flaenoriaeth sy'n cydymffurfio â gofynion CD 123.

3) Er y nodir bod cyfeiriadedd y baeau parcio arfaethedig ar ffurf esielon wedi ei wrthdroi, mae gan Lywodraeth Cymru bryderon o hyd bod agosrwydd y baeau parcio sy'n gysylltiedig ag annedd 2, yn ogystal â'r baeau parcio ar ffurf esielon a nodwyd fel 'lle parcio ychwanegol' wedi eu lleoli yn agos iawn at fynedfa'r safle ac yn golygu y bydd risg uwch o wrthdaro gydag unrhyw gerbydau sy'n troi i'r safle o'r gefnffordd.

4) Mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu gwerthoedd traffig a ragdybir sydd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael ei nodi fel canran.

5) Fel y cynghorwyd yn flaenorol, bydd yr uned pwll draenio, fel a ddangosir ar luniad rhif B.4/21 Rev B, yn ymddangos i fod wedi ei leoli yn agos iawn at derfyn y gefn ffordd (h.y. o fewn 5m). Atgoffir yr ymgeisydd y dylai unedau pwll draenio gael eu gosod ar bellter sydd o leiaf 5m o derfyn y gefn ffordd a dylid diweddaru eu datrysiad draenio yn unol â hynny, gan ddarparu dimensiwn wedi'i anodi i gadarnhau y pellter sydd wedi ei ddiweddaru oddi wrth derfyn y gefn ffordd.

6) Bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynnig draenio manwl fydd er bodlondeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Llywodraeth Cymru.

7) Mae'n ofynnol i'r ymgeisydd i gynnal a chyflwyno asesiad risg i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â W/2 o Anecs Cais Cenedlaethol Cymru (WNAA) o CD 377 (Gofynion Systemau Atal Ffyrdd) o'r DMRB.

8 Ionawr 2024

Cyfeiriau at eich ymgynghoriad ar 12 Rhagfyr 2023 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn rhoi cyfarwyddyd na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Gofynnir i'r ymgeisydd ddarparu lluniad o'r llain gwelededd yn unol â gofynion CD 123 o'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB). Bydd y lluniad yn nodi uchafswm y llain gwelededd sy'n bosibl ar y cynllun ei hun ac fel croestoriad o bellter o 2.4m.

2) Mae'n ymddangos nad yw'r fynedfa arfaethedig i'r safle yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyflawn, gan ei bod yn dod i ben ar derfyn y safle gyda'r gefn ffordd. Gofynnir i'r ymgeisydd i newid y lluniad a gyflwynwyd i gynnwys gosodiad cyffordd flaenoriaeth sy'n cydymffurfio â gofynion DMRB.

3) Mae gan Lywodraeth Cymru bryderon bod y baeau parcio sy'n gysylltiedig gyda anheddau 1 a 2, yn ogystal â'r baeau parcio ar ffurf esielon a nodwyd fel 'lle parcio ychwanegol' wedi eu lleoli yn agosiawn at fynedfa'r safle ac yn peri risg ychwanegol o wrthdaro gydag unrhyw gerbydau sy'n troi i'r safle o'r gefn ffordd.

Mae hyn yn peri risg i lif traffig ar y gefn ffordd. Felly, gofynnir i'r ymgeisydd gyflwyno lluniad 'swept-path' i ymdrin â'r pryderon hyn.

4) Mae'n ofynnol bod yr ymgeisydd yn darparu gwerthoedd traffig a ragdybir sydd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag unrhyw gynnydd mewn traffig sy'n cael mynediad i'r A470 o'r safle yn cael ei nodi fel canran.

5) Mae'r uned pwll draenio, fel a ddangosir ar luniad rhif B.4/21 Rev B, yn ymddangos i fod wedi ei leoli yn agos iawn at derfyn y gefn ffordd. Hysbysir yr ymgeisydd y dylai unedau pyllau draenio gael eu gosod o leiaf 5m oddi wrth terfyn y gefn ffordd a dylid diweddaru eu datrysiad draenio yn unol â hynny.

6) Bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynnig draenio manwl fydd er bodlondeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Llywodraeth Cymru.

Sylwadau 30 Rhagfyr 2022

Cyfeiriai at eich ymgynghoriad ar 21 Tachwedd 2022 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod, a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470 yn rhoi cyfarwyddyd na ddylid rhoi caniatâd cynllunio am y tro gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth ddigonol i allu penderfynu ar y cais.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn;

1) Rhaid i'r ymgeisydd anfon lluniad graddfa addas yn rhoi manylion y mynediad oddi ar cefn ffordd yr A470, a mae'n rhaid iddo ymgorffori'r agweddau isod:-

a) Lleiniau Gwelededd yn unrhyw gyfeiriad a 'set-back' addas.

b) Graddiant y ffordd fynediad a cherbydlon cefnffordd yr A470

c) Lled y fynedfa a dimensiwn radiws

d) Math o arwyneb i'r ffordd fynediad ynghyd â'r dyfnder a'r lled

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

e) Mannau parcio

f) Manylion sy'n clymu gyda cherbydlon y gefnffordd a'r droedffordd

Rhaid i'r agweddau uchod gydymffurfio gyda'r Llawlyfr Dylunio i Ffyrdd a Phontydd (DMRB).

Dylid dwyn y pwyntiau isod i sylw'r ymgeisydd:

a) Ni fydd draeniad o'r safle datblygu yn cael ei gysylltu gyda neu y caniateir i ryddhau i system ddraenio'r gefnffordd, a bydd y fynedfa arfaethedig yn cael ei hadeiladu fel bo'r ffordd fynediad ddim yn draenio i'r gefnffordd.

Cadw:

Sylwadau 18 Rhagfyr 2023

Dim gwrthwynebiad ond mae angen gwirio'r wybodaeth.

Gwybodaeth ychwanegol gan gynnwys llythyr oddi wrth Geraint Lewis Associates yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn fodlon ail-leoli'r garreg ddyddiad o Gapel Methodistiaidd Gwylfa i leoliad addas - wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais hwn. Croesewir y cadarnhad y bydd y garreg ddyddiad yn cael ei had-leoli.

Mae'n ymddangos bod peth dryswch yn y cynlluniau sy'n dangos manylion y garthffos gyhoeddus a manylion mynediad i'r briffordd. Mae'r rhain yn dangos y bloc sy'n cynnwys tai 1 a 2 sy'n wynebu'r ffordd fynediad yn hytrach na'r A470 fel a ddangosir ar luniad y gosodiad safle diwygiedig, a uwchlwythwyd i'r wefan ar 20-06-2023. Mae safle'r bloc yma sy'n wynebu'r A470 yn rhan o ddyluniad y datblygiad arfaethedig sy'n sicrhau na fyddai ganddo effaith ar werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Mae angen cadarnhau bod gosodiad y datblygiad yn parhau i fod fel y dangosir ar y cynllun gosodiad diwygiedig.

Sylwadau 7 Rhagfyr 2022

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

Cyngor

Mae gennym bryderon am yr effaith ar safle treftadaeth y byd. Er hynny, rydym yn ystyried pe byddai mesurau lliniaru yn cael eu cymryd, byddai ein pryderon am yr effaith yn lleihau.

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

Asesiad

Tirwedd Llechi Gogledd Orllewin Cymru - Ffestiniog: ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mwyngloddiau a'i Chwareli Llechi, 'dinas llechi' a'r Rheilffordd i Borthmadog

Cyflwynir y cyngor hwn mewn ymateb i gais cynllunio ar gyfer adeiladu wyth annedd yn Garej Gwylfa Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog.

Lleolir safle'r cais yn anheddle Manod, sydd yn rhan o Ffestiniog, ei phyllau a'i chwareli llechi, 'dinas llechi' a rhan o'r reilffordd i Borthmadog o Dirwedd Llechi Safle Treftadaeth y Byd Gogledd-orllewin Cymru.

Safle cyn Gapel Methodistaidd Gwylfa yw ardal y cais. Adeiladwyd y capel yn 1906 yn ôl dyluniad y pensaer Rowland Jones o Gaernarfon. Yn ddiweddarach cafodd ei drosi yn garej, ond bellach mae wedi ei ddymchwel. Ymgorfforwyd carreg ddyddiad mewn wal newydd ar ochr orllewinol y safle. Mae wedi ei lleoli gyda'r ffrynt ar Ffordd Manod. Mae adroddiad Cadw Blaenau Ffestiniog: Deall Nodweddion Trefol (2011), yn nodi “*Mae'r rhan fwyaf o'r tai ar hyd y briffordd yn cynnwys rhesi o dai teras un ffrynt, gyda mân amrywiadau yng nghynllun y lleiniau a maint a graddfa'r tai, a'r defnydd manwl o ddeunyddiau.*”

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gweld 4 pâr o dai pâr yn cael eu hadeiladu gydag un bloc yn parhau gyda llinell yr adeiladau sy'n wynebu Ffordd Manod gyda'r blociau eraill y tu ôl ar ffordd fer agos. Er nad ydyw yn cydymffurfio yn llwyr gyda chymeriad y rhan yma o Fanod, ni fydd gan y gosodiad yma effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol unigryw Safle Treftadaeth y Byd.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gweld y wal sy'n wynebu Ffordd Manod yn cael ei dymchwel. Y wal yma sydd yn ymgorffori'r garreg ddyddiad o Gapel Methodistaidd Gwylfa a bydd colli'r ddolen hon i ddefnydd blaenorol y safle ag effaith andwyol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. O'r herwydd, bydd angen cadw'r garreg hon fel rhan o'r datblygiad hwn. Felly, argymhellir yn gryf bod amod yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd i'r datblygiad hwn gan sicrhau y bydd y garreg ddyddiad yn cael ei thynnu yn ofalus o'r wal bresennol gan ei hail-godi mewn safle addas yn y datblygiad, ynghyd â phlac neu arwydd yn egluro ei arwyddocâd.

Uned Bioamrywiaeth:

Sylwadau 18 Rhagfyr 2023

Dim sylwadau pellach yn dilyn y wybodaeth ychwanegol - yn fodlon gyda'r ymrwymadau a wnaed wedi eu cynnwys yn yr e-bost (22/11/23 Geraint Lewis) - yn ddelfrydol bydd y rhain hefyd yn cael eu hamlygu ar luniadau'r dyluniad.

Sylwadau 20 Rhagfyr 2022

Bydd y datblygiad ar ardal sydd ar hyn o bryd yn llawn prysgwydd olynol. Ni ddisgwylir i nodweddion o ddiddordeb sylweddol o ran bioamrywiaeth /rhywogaeth a warchodir i gael eu haflonyddu, o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystyried y wybodaeth a ddarparwyd yn y cais a'r chwiliad LERC.

Ni ddylid defnyddio pilenni toi modern gan y gallant gael effaith andwyol ar ystlumod sy'n clwydo a all gael mynediad drwy geudod y to (gan achosi iddynt fynd yn sownd ac efallai marwolaeth). Os yn bosibl dylid defnyddio pilenni bitwmen o'r hen fath. Mae modd gwella bioamrywiaeth drwy greu cyfleoedd ar gyfer bywyd gwyllt, yn yr achos yma byddai plannu coed newydd yn cael ei ystyried yn welliant, rwyf yn cynghori'r ymgeisydd i ddarparu mwy o fanylion am rywogaethau, maint ac ati. Yn ddelfrydol bydd y rhan fwyaf o goed yn cael eu plannu fel coed ifanc mewn cell gan mai'r rhain sydd fwyaf llwyddiannus. Gellid hefyd gosod blychau ystlumod/adar Woodcreate' o dan fondo'r to mewn rhai tai.

Uned Iaith:

Sylwadau 28 Mai 2025

Gwerthfawrogwn fod yr holl dystiolaeth wedi'i gynnwys mewn un ddogfen. Cadarnhaol hefyd yw'r awgrymiadau am enw posib ar gyfer y datblygiad (tud. 3).

Mae'r awdur yn cyfeirio at dystiolaeth o alw lleol ond nid yw'n glir pa ddata sy'n cyfeirio at y gofrestr Tai Teg a'r gofrestr tai cymdeithasol. O ystyried hynny a'r ardal credir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niwtral.

Sylwadau 13 Mai 2025

Fel man cychwyn, tra ein bod yn falch o'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd, hoffai'r Uned annog awdur y Datganiad Iaith i sicrhau bod yr holl wybodaeth perthnasol yn cael ei gynnwys o fewn un dogfen, er mwyn hwyluso'r broses o asesu'r wybodaeth, pan yn drafftio unrhyw Datganiadau Iaith yn y dyfodol.

Mae yna anghysondeb yng nghorff y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol. Ar yr un llaw, ar ail dudalen y Datganiad mae'r awdur yn nodi "The Dwellings have been valued in the order of £160,000 which is considered to be within the reach of Local Townspeople of Blaenau Ffestiniog based on the independently determined median Salary levels in the Meirioneth area of circa £27,000."

Ond ar y llaw arall, ar dudalen 3 y Datganiad, mae'r awdur yn nodi "The Applicants intentions are to primarily have the Dwellings Let to local people." Nid yw'n glir a yw rhain yn gartrefi i'w rhentu neu prynu a beth fyddai'r pris rhent arfaethedig.

Mae tystiolaeth yn awgrymu'r angen ar lefel sirol, ond anffodus nid ar lefel ward/ardal dan sylw.

Awgrymwn bod enw Cymraeg yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad.

Yn sgil yr anghysondebau uchod, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynir yn gefnogi'r risg/effaith ieithyddol a adnabyddir.

Sylwadau 16 Ebrill 2025

Mae'r Uned yn gwerthfawrogi bod gwybodaeth bellach wedi dod i law, a hynny mor brydlon ers anfon ein sylwadau gwreiddiol.

Byddai o fudd i'r ymgeisydd gynnwys dadansoddiad pellach o ardal y cais. e.e. nifer siaradwyr Cymraeg yn ôl grwpiau oedran, proffil cyflogaeth yr ardal, pris arfaethedig yr uned fforddiadwy a nifer o blant arfaethedig a faint o le sydd yno yn ysgolion y cylch

Sylwadau 2 Ebrill 2025

Hoffem nodi bod gwendid yn y datganiad o ran diffyg data a gyflwynir.

Nid yw'r datganiad yn cyflwyno digon o dystiolaeth/data am yr angen am dai'n lleol, prisiau tai lleol na nifer siaradwyr Cymraeg ym Mlaenau Ffestiniog.

Nid yw chwaith yn dod i unrhyw gasgliad am yr effaith gaiff y datblygiad ar y Gymraeg (negyddol/niwtral/positif).

O ganlyniad i'r diffyg data a chasglwyd, nid oes dystiolaeth i ddangos y newid posib y byddai'r datblygiad yn ei gynrychioli i'r ardal. Hoffem awgrymu i'r ymgeisydd cyflwyno dadansoddiad ieithyddol llawn cyn i'r cais mynd i Bwyllgor.

Uned Strategol Tai:

1.Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

21 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

105 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

2. Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	Rhent	Prynu
1 gwely	5%	5%	0%

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2 gwely	33%	19%	14%
3 gwely	29%	10%	19%
4 gwely	33%	19%	14%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) (Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd)

Nifer stafell gwely	Angen fel %
1 gwely	33%
2 gwely	41%
3 gwely	19%
4 gwely	5%
5 gwely	2%

3. Addasrwydd y Cynllun:

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

Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy.

4. Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

Ni welaf gyfeiriad at unedau fforddiadwy yn y cais, na chwaith gyfeiriad at gymdeithas dai, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

5. Lefel disgownt:

Mae'r datblygwr wedi rhoi prisiad o £160,000 am dy.

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 25% ar eiddo yn ward Teigl os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cynnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gorffeniad rhannol carreg a rhannol rendr allan o gymeriad gyda'r tai teras gerllaw.
- Y tai yn glos (cramped) a dim lle tu allan o unrhyw werth.
- Datblygiad ar ffurf 'courtyard' allan o gymeriad o fewn Safle Treftadaeth y Byd.
- Angen ystyried fod y safle bellach o fewn Safle Treftadaeth y Byd.
- Dim llawer o ardd ar gyfer tai teulu.
- Gosodiad unedau 3-6 yn amharu ar breifatrwydd eiddo cymdogol.
- Materion parcio a diogelwch ffyrdd.
- Beth fydd pris y tai ac a fyddent yn fforddiadwy i bobl leol.
- Cwestiynu os yw'r seilwaith a gwasanaethau lleol yn ei le ar gyfer y bwriad e.e. sefydliadau iechyd, ysgolion, trafnidiaeth, systemau draenio.
- Sŵn o'r tai yn debygol o fod yn sylweddol i'r eiddo cymdogol
- Gwell rhoi arian i ddod ac eiddo gwag yn yr ardal i fyny i safonau modern ac yn ôl ar y farchnad.
- Holi os yw'r cais blaenorol wedi ei ganiatáu.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog. Yn y CDLL mae Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.
- 5.2 Y lefel cyflenwad dangosol 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 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, yn Ebrill 2024 yn 20 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 hon, ystyrir y gellir cefnogi'r datblygiad dan sylw yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 1 CDLL.
- 5.3 Mae maen prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn datgan y dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn pennu dwysedd is. Mae'r ffurflen gais yn nodi fod maint y safle yn 0.18 hectar. Gyda'r bwriad ar gyfer 8 tŷ byddai hynny yn rhoi dwysedd o ryw 44.4 uned i'r hectar. Mae'r bwriad felly yn cwrdd gyda chael o leiaf 30 uned i'r hectar fel sydd wedi ei nodi yn Polisi PCYFF 2. Er bod y dwysedd yn yr achos yma yn uwch mae'r cynlluniau yn dangos fod modd datblygu'r safle ar gyfer 8 uned gan ganiatáu tir mwynderol a llefydd parcio ar gyfer gwasanaethu'r tai. Ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol o ran dwysedd ac yn cwrdd gyda gofynion maen prawf (3) o bolisi PCYFF 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Ers 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. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai tai dosbarth defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a fwriedir ar gyfer yr holl dai sydd yn destun y cais. Gan mai yn erbyn polisïau tai yn y CDLL mae'r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai'n briodol i roddi amod fod y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

Cymysgedd Tai

- 5.5 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas.
- 5.6 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Datganiad Tai. Mae'r Datganiad Tai yn nodi:-
- Y byddai'r bwriad yn mynd i'r afael â'r galw am dai. Nodi fod ardaloedd Manod / Blaenau Ffestiniog, Tanygrisiau, Llan Ffestiniog yn wynebu prinder o dai teuluol fforddiadwy, fel y gwelir yn y rhestr aros sylweddol ar gyfer tai. Bydd cyflwyno 8 tŷ tair ystafell wely newydd yn helpu i leihau'r pwysau hwn trwy ddarparu llety sydd ei angen yn fawr ar gyfer teuluoedd a phobl sydd ar hyn o bryd yn methu â sicrhau tai addas. Bydd y tai hyn yn cyfrannu at y cydbwysedd rhwng cyflenwad a galw yn y farchnad dai lleol.
 - Y byddai'r bwriad yn cefnogi teuluoedd lleol gyda'r tai yn cynnig amgylchedd byw sefydlog a chysurus i deuluoedd lleol, gyda ffocws arbennig ar y rheini sydd ar y rhestr aros. Mae darparu tai tair ystafell wely yn sicrhau y bydd teuluoedd o wahanol feintiau yn cael mynediad at le a chyfleusterau sy'n cefnogi bywyd teuluol, gan wella ansawdd eu bywyd.
 - Y byddai manteision economaidd i'r gymuned gyda'r gwaith adeiladu yn creu swyddi'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol. Bydd contractwyr lleol, cyflenwyr, a busnesau eraill yn cael eu cymryd yn y prosiect, gan roi hwb economaidd i'r ardal. Yn ogystal, bydd y teuluoedd sy'n symud i'r tai newydd yn cyfrannu at yr economi leol trwy wario ar nwyddau, gwasanaethau, a chyfleusterau, gan gefnogi tyfiant pellach i'r gymuned.
 - Byddai'n rhoi hwb i stabilrwydd cymdeithasol. Mae argaeledd tai sefydlog yn cyfrannu at les cyffredinol a sefydlogrwydd cymdeithasol y gymuned. Trwy gynyddu stoc tai mewn ardal gyda rhestr aros, mae'r datblygiad hwn yn helpu i atal gorlwytho, ansicrwydd tai, a'r heriau cymdeithasol sy'n gysylltiedig â phryderon am dai.
 - Byddai'n gwella'r farchnad dai gyda'r datblygiad hwn yn cael effaith bositif ar y farchnad dai lleol trwy gynyddu argaeledd tai wedi'u dylunio'n dda ac yn effeithlon o ran ynni, gan wella apêl y cyfan o'r ardal. Gall hyn arwain at gynnydd mewn gwerth eiddo yn y tymor hir, gan fanteisio ar y newidiadau i'r preswylwyr newydd a'r perchnogion presennol.
- 5.7 Mae'r tabl a ganlyn yn dangos y mathau tai a adeiladwyd ym Mlaenau Ffestiniog rhwng 2011 a 2023 a gwelir fod y ganran o dai pâr a adeiladwyd yn yr ardal yn isel o gymharu gyda thai ar wahân a theras.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAEN CYNORTHWYOL	

	Math o Dŷ			Math o Annedd			Nifer yr Ystafelloedd Gwely			
	Ar wahân	Teras	Tai pêr	Tŷ	Byngalo	Fflat	1	2	3	4+
Nifer	11	11*	2	15	3	6	6	4	7	7
%	45.8	45.8	8.3	62.5	12.5	25.0	25.0	16.7	29.2	29.2

* Mae'r ffigwr hefyd yn cynnwys nifer y fflatiau a ddatblygwyd yn yr anheddiad.

- 5.8 Mae'r tabl isod o Gyfrifiad 2021 yn dangos y math o dai a geir yn y gymuned o'i gymharu gyda Gwynedd gyfan. Gwelir o'r tabl yma fod y canran o dai pêr ym Mlaenau Ffestiniog yn is na chyfartaledd cyfatebol Gwynedd gyfan, tra nodir bod y canran o dai teras yn y Ganolfan yn sylweddol uwch na chyfartaledd Gwynedd.

Math o Annedd	Blaenau Ffestiniog		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Cyfanswm	2,651	-	63,221	100
Ar wahân	417	15.7	22,522	35.6
Tai pêr	461	17.4	14,882	23.5
Teras	1,587	59.9	18,397	29.1
Fflat, maisonette neu rhandy	178	6.7	6,666	10.5
Carafán neu strwythur symudol / dros dro arall	8	0.3	754	1.2

Byddai'r bwriad dan sylw felly yn ychwanegu tai pêr i'r stoc dai lleol a ble gellir dadlau ar hyn o bryd fod diffyg o ran y ddarpariaeth o'r math yma o dai.

- 5.9 Mae'r tabl isod o Gyfrifiad 2021 yn rhoi gwybodaeth am y nifer o ystafelloedd gwely:

Ystafell Wely	Blaenau Ffestiniog		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Pob aelwyd	2,158	-	51,105	100

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1 ystafell wely	124	5.7	3,173	6.2
2 ystafell wely	618	28.6	12,765	25.0
3 ystafell wely	1,035	48.0	23,823	46.6
4 ystafell wely neu fwy	381	17.7	11,344	22.2

O ran y gymhariaeth nifer o lofftydd, noder ar y cyfan mae'r canrannau a'u nodir o ran pob math o eiddo yn eithaf tebyg ym Mlaenau Ffestiniog o'i gymharu â'r canran ar gyfer Gwynedd gyfan. Mae'r nifer o unedau gyda 2 a 3 llofft ychydig yn uwch na chyfartaledd Gwynedd, gyda'r cyfartaledd ym Mlaenau Ffestiniog o ran unedau 1 a 4+ llofft ychydig yn is.

- 5.10 Byddai'r bwriad yn darparu 8 tŷ pâr 3 ystafell wely. Er bod yr oll o'r tai yn 3 ystafell wely gwelir fod amrywiaeth ym meintiau'r tai ac y byddai hefyd 1 tŷ fforddiadwy yn cael ei ddarparu. Nodwyd hefyd yn y Datganiad Iaith a Chymunedol fod bwriad i werthu rhai o'r unedau tra byddai eraill yn cael eu gosod. Mae felly peth amrywiaeth i'w gael o ran math o dai fyddai'r bwriad yn ei ddarparu a hefyd y math o denantiaeth fyddai'n cael ei gynnig. Mae'r Uned Strategol Tai yn eu sylwadau yn nodi y byddai'r bwriad yn cyfarch y galw yn lleol.
- 5.11 Ystyrir drwyddi draw fod y gymysgedd a'r math o dai a fwriedir yn dderbyniol ac yn cwrdd gyda'r galw yn lleol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 8 a'r CCA – Cymysgedd Tai.

Materion tai fforddiadwy

- 5.12 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 8 tŷ ac felly byddai disgwyl i'r bwriad gyfrannu 0.8 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. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau y byddai'r tŷ ar lain 1 yn cael ei gynnig fel tŷ fforddiadwy. Byddai darparu'r un uned yma ar y safle yn cwrdd gyda'r gofynion o ran y nifer o unedau fforddiadwy disgwyliedig o'r bwriad.
- 5.13 Rhaid sicrhau bod maint yr uned fforddiadwy yn addas er mwyn sicrhau ei fod yn wirioneddol fforddiadwy i'r preswylwyr cyntaf ynghyd ag i breswylwyr olynol. Mae arwynebedd llawr mewnol y tŷ fforddiadwy yma yn rhyw 82 medr sgwâr. Nodai paragraff 4.2.30 o Rifyn 12 o Polisi Cynllunio Cymru fod "*Rhaid i'r holl dai fforddiadwy, yn cynnwys y rheini a gyflenwir drwy rwymedigaethau cynllunio ac amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru...*". Yn hyn o beth dylid cyd-fynd â'r gofynion a nodir yn nogfen Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (Gorffennaf 2021) gan Lywodraeth Cymru: Gwelir yn y ddogfen honno fod tŷ tair ystafell wely ar gyfer 4 person y disgwylir arwynebedd llawr o 88 medr sgwâr. Mae maint y tŷ arfaethedig rhyw 6 medr sgwâr yn is na'r hyn a nodir yn y ddogfen. Er hynny, ystyrir fod maint y tŷ arfaethedig yn un derbyniol ac yn cynnig y cyfleusterau angenrheidiol fyddai ei angen mewn tŷ annedd. Derbyniwyd pris marchnad agored ar gyfer y tŷ fforddiadwy oedd yn £160,000 ac mae'r Uned Strategol Tai wedi nodi y byddai angen disgownt o 25% i sicrhau fod yr eiddo yn fforddiadwy. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau eu bod yn fodlon clymu llain 1 fel tŷ fforddiadwy gyda disgownt o 25%. Bydd angen arwyddo cytundeb 106 i sicrhau fod yr eiddo yn cael ei glymu fel tŷ fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.14 Yn sgil yr uchod felly ac yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu uned 1 fel tŷ fforddiadwy ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran gofynion Polisi TAI 15 a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.15 O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg nodir yn sylwadau'r Uned Polisi nad oes angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ar gyfer y bwriad gan nad ydyw yn cael ei ystyried yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr (sydd yn cael ei ddiffinio fel 10 neu fwy o unedau tai yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'). Ni chredir ychwaith fod y safle yn un annisgwyl o gofio fod ceisiadau cynllunio blaenorol wedi bod ar y safle a bod y safle wedi bod yn ddynodiad tai yng Nghynllun Datblygu Unedol blaenorol Gwynedd. Hefyd, gan nad yw'r datblygiad yn mynd tu hwnt i'r galw am dai yn y Ganolfan o ystyried yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu ers dyddiad sail y CDLL ar y Cyd a'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol, nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1. Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 1c Polisi PS1, gan fod y cynnig yn un ar gyfer 5 tŷ neu fwy o fewn ffin datblygu, byddai angen cyflwyno Datganiad Ieithyddol os na chredir ei fod yn mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Gan nad oedd Datganiad Tai gyda manylion o'r angen wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn wreiddiol gofynnwyd am gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Dylid nodi fod Datganiad Tai wedi ei gyflwyno yn y cyfamser a bod hwn yn dangos galw am dai o'r math sy'n destun y cais yn lleol.
- 5.16 Cyflwynwyd Datganiad Iaith a Chymunedol ar gyfer y cais ac mae wedi cael ei ddiwygio mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Iaith. Mae sylwadau'r Uned Iaith yn nodi eu bod yn gwerthfawrogi fod yr holl dystiolaeth wedi'i gynnwys mewn un ddogfen a'i bod yn gadarnhaol hefyd gweld yr awgrymiadau am enw posib ar gyfer y datblygiad. Nodir fod yr awdur yn cyfeirio at dystiolaeth o alw lleol ond nad yw'n glir pa ddata sy'n cyfeirio at y gofrestr Tai Teg a'r gofrestr tai cymdeithasol. Er hynny ystyrir mai effaith niwtral mae'r bwriad arfaethedig yn debygol o'i gael.
- 5.17 Mae enwau Cymraeg wedi cael eu hargymell ar gyfer y stad yn y Datganiad Iaith a Chymunedol ac ystyrir y byddai'n briodol cynnwys amod i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad yn unol gyda maen prawf 5 o Bolisi PS 1. Bwriedir hefyd roddi amod fod unrhyw arwyddion yn ddwyieithog yn unol gyda maen prawf 4 Polisi PS1. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy ac nad yw'n debygol o achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd iaith yn y gymuned.

Mwynderau gweledol

- 5.18 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion 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.
- 5.19 Mae'r cynllun yn fras ar ffurf cul-de-sac gyda darpariaeth parcio o fewn y safle. Byddai'r ddau dŷ pâr a leolir agosaf at y gefnffordd wedi eu gosod fel bod eu blaen yn wynebu'r ffordd a hyn yn dilyn patrwm y tai teras gerllaw. Byddai gweddill y tai wedi eu lleoli i'r cefn o'r ddau dŷ yma ar ffurf ystâd fechan. Er bod nifer o ddatblygiadau llinelllog gerllaw'r safle mae enghreifftiau o ystadau tai o'r math yma i'w gweld yn yr ardal ac ni ystyrir fod ystâd o'r dyluniad dan sylw allan o gymeriad i'r ardal. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth ym math a maint y tai ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystyrir fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle ac yn cyd-fynd gyda'r hyn a geir yn yr ardal gerllaw. Y prif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw llechi i'r to a rendr, chwipiad a charreg i'r waliau allanol. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau yma gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, ac yna cyfuniad o rendr a charreg i'r waliau allanol. Fe ystyrir felly fod dyluniad ac edrychiad datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac felly yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a PCYFF 4.

Materion Treftadaeth

- 5.20 Gorwedd y safle o fewn Safle Treftadaeth y Byd ac oddi mewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.
- 5.21 Derbyniwyd sylwadau gan Cadw o safbwynt effaith ar Safle Treftadaeth y Byd. Mae sylwadau Cadw yn datgan fod y bwriad yn golygu adeiladu 4 pâr o dai, a ble byddai un pâr wedi eu gosod ar y safle mewn modd a fyddai'n parhau â'r llinell o adeiladau sy'n wynebu Ffordd Manod gyda'r blociau eraill y tu ôl i ffordd fer gaeedig. Nododd Cadw o safbwynt hyn er nad yw'n cydymffurfio'n llawn â chymeriad y rhan hon o Manod, na fydd y cynllun hwn yn cael effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Yn ychwanegol mae sylwadau Cadw yn cyfeirio at y ffaith fod y datblygiad wedi ei leoli ar hen safle Capel Methodistiaidd Gwylfa a gafodd ei ddymchwel a ble y lleolwyd modurdy yn ddiweddarach. Mae carreg ddyddiad yn gysylltiedig gyda'r Capel wedi ei leoli yn y wal ffin orllewinol a fydd yn cael ei dymchwel ac mae Cadw yn awyddus fod y carreg ddyddiad yma yn cael ei chadw a'i ail-leoli i fan addas neilllog o fewn y safle. Derbyniwyd cynllun safle diwygiedig gan y datblygwr sydd yn dangos lleoliad ar gyfer ail-leoli'r carreg ddyddiad iddo. Ystyrir y dylid cynnwys amod fod y carreg ddyddiad yn cael ei ail leoli yn unol gyda'r cynllun hwnnw a bod hynny yn cael ei wneud cyn bod y tai yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf. O wneud hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.
- 5.22 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai a byddai wedi ei leoli ymhlith ffurf adeileddig yr anheddle. Ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.
- 5.23 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 20 ac AT 1 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.24 Mae'r safle yn wag ar hyn o bryd. I'r gogledd a'r dwyrain ceir cae chwarae a chae pêl droed ac felly nid oes pryderon am or-edrych i'r cyfeiriadau hynny. I'r gorllewin mae'r safle yn ffinio gyda chefnffordd yr A470 ac felly mae'r tai i'r cyfeiriad hynny wedi eu lleoli ar ochr arall y ffordd ac ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych i'r cyfeiriad hynny. Mae'r safle yn ffinio gyda thŷ annedd ar ei ffin ddeheuol. Byddai cefn y tai ar leiniau 3-6 yn edrych i gyfeiriad y de tuag at eiddo 166 Ffordd Manod. Nid oes pryderon o ran gor-edrych o lawr daear y tai gan y byddai modd tirweddu / gosod ffens neu gyffelyb i osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol. Mae'n debygol y byddai peth gor-edrych o ffenestri'r ystafelloedd gwely ar lefel llawr cyntaf tuag at yr eiddo cymdogol. Fodd bynnag, mae elfen o or-edrych o ffenestri cefn tai yn Ffordd Manod tuag at y gerddi cefn fel y mae'r sefyllfa ar hyn o bryd ac mae hynny yn rhywbeth i'w ddisgwyl mewn ardal ble mae'r tai wedi eu hadeiladu'n glos i'w gilydd. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol o ran gor-edrych. Rhaid hefyd ystyried defnydd blaenorol a hanesyddol y safle fel modurdy a chyn hynny fel addoldy ble fyddai'r elfen o amharu oherwydd y raddfa a'r gweithgareddau cysylltiedig yn llawer mwy na'r hyn fyddai'n ddisgwyliedig o ddefnydd preswyl fel a geir yma.
- 5.25 Gan y bwriedir adeiladu ystâd o dai ar y safle yna mae'n anrffod y bydd peth anghyfleustra ac aflonyddwch i drigolion lleol tra mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo. Byddai fodd bynnag

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn bosibl rhoddi amod ar y caniatâd i gyfyngu'r oriau gwaith adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwylliau banc fel sydd wedi ei argymhell gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd.

- 5.26 Yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.27 Byddai mynediad i'r safle oddi ar gefnffordd yr A470 a byddai'r wal garreg sydd yn rhedeg gydag ochr y gefnffordd yn cael ei dymchwel. Byddai'r bwriad yn daprau 18 o lefydd parcio. Byddai 2 lecyn parcio i bob eiddo a 2 lecyn ychwanegol ar gyfer ymwelwyr. Ymgynghorwyd gydag Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru) ac yn dilyn derbyn yr holl wybodaeth angenrheidiol maent hwy yn fodlon gyda'r bwriad ond angen cynnwys amodau ar y caniatâd cynllunio yn ymwneud gyda lleiniau gweledd, cwblhau'r fynedfa yn unol gyda'r cynlluniau, dim draenio o'r datblygiad i arllwys i system ddraenio'r gefnffordd a chyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli traffig adeiladu. Felly o osod amodau priodol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed i ddiogelwch ffyrdd ac yn dderbyniol yn nhermau polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.28 Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi y bydd y datblygiad ar ardal sydd ar hyn o bryd wedi'i feddiannu gan brysgwydd olynol cynnar ac nid oes disgwyl i unrhyw nodweddion o ddi-ddordeb sylweddol mewn perthynas â bioamrywiaeth / rhywogaethau gwarchodedig gael eu tarfu. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd a hefyd fanylion am welliannau bioamrywiaeth a fwriedir fel rhan o'r cais. Mae'r gwelliannau yma yn cynnwys gosod nifer o focsys ystlumod ac adar ar y tai arfaethedig ynghyd a phlannu coed / gwrychoedd. Ystyrir fod y gwelliannau yma yn rhai derbyniol ac yn addas ar gyfer y datblygiad dan sylw. Ystyrir y dylid cynnwys amod fod y gwelliannau bioamrywiaeth o osod y bocsys adar / ystlumod i fod yn eu lle cyn i'r tai gael eu meddiannu. Hefyd amod fod y gwaith plannu yn cael ei wneud yn unol gyda'r manylion a gyflwynwyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad. Ystyrir fod y manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ateb gofynion Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a'r dull fesul cam, ynghyd a sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Draenio

- 5.29 Byddai'r dŵr budr yn cael ei waredu i'r system garthffos gyhoeddus a bwriedir gwaredu dŵr wyneb trwy gynllun draenio cynaliadwy.
- 5.30 Nid oes manylion llawn o'r trefniant gwaredu dŵr budr wedi ei gyflwyno ac mae Dŵr Cymru yn awyddus i gynnwys amod i gytuno ar y manylion yma. Ystyrir fod amod o'r fath yn un rhesymol i'w chynnwys ar y caniatâd cynllunio.
- 5.31 Cyfeirir yn y cais y byddai dŵr wyneb yn cael ei waredu trwy system draenio cynaliadwy. Mae'r wybodaeth gyflwynwyd yn cyfeirio at y ffaith y byddai dŵr glaw sy'n rhedeg oddi ar y toeau yn cael ei gyfeirio at gasgen dŵr glaw gyda'r gorlifiad wedi'i gysylltu â'r system ddraenio ar gyfer yr anheddau sy'n rhedeg i mewn i bwl gwanhau i gynorthwyo i gyfyngu ar lif i'r suddfan dŵr a fyddai'n rhan o'r cynllun draenio cynaliadwy ar gyfer y datblygiad. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gyda dŵr wyneb. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.32 Ystyrir felly o'r weithredu yn unol gyda'r cyngor a dderbyniwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

- 5.33 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.34 Rhaid yw sicrhau gyda chais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymadau Cynllunio cynhwysir yn atodiad 2 ddull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r bwriad ar gyfer codi 8 tŷ 3 ystafell wely. Mae'r fethodoleg a gynhwysir yn atodiad 2 o'r CCA Ymrwymadau Cynllunio wedi ei selio ar y nifer o ddisgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy, ac wedi ei selio ar y fethodoleg yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio byddai'r nifer o ddisgyblion a amcangyfrifir i ddeillio o'r datblygiad fel a ganlyn:-
- Ysgol Gynradd – 3.2
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 7-11 – 2.32
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 12 a 13 – 0.16
- 5.35 Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth iaith a chymunedol oedd yn cynnwys e-bost gan yr Adran Addysg yn nodi capasiti Ysgol Gynradd Manod ac Ysgol y Moelwyn. Yn benodol:
- Ysgol Gynradd Manod: Capasiti 108 (+15M) – Cyfanswm presennol – 85 (+4M) – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 70 (+10M); Medi 2026 – 67 (+10M); Medi 2027 – 66 (+10M).
 - Ysgol y Moelwyn: Capasiti 599 - Cyfanswm presennol - 357 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 350; Medi 2026- 348; Medi 2027- 332.
- 5.36 Mae'r ffigyrau yma yn cadarnhau fod yna capasiti o fewn yr ysgolion ar gyfer y disgyblion a fyddai'r deillio o'r datblygiad. Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol. Nid oes felly gyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS2 a ISA 1 CDLL.

Halogi tir

- 5.37 'Mae'r safle wedi gweithredu fel modurdy masnachol yn y gorffennol. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Adroddiad Archwiliad Halogiad Tir ac ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru a Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
- 5.38 Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan fod yr adroddiad yn cadarnhau bod yr holl danciau a seilwaith tanwydd wedi'u gwaredu. Mae ymchwiliad safle sy'n cyrraedd dyfnder o 3 metr wedi'i gynnal gyda thyllau turio wedi'u drilio o amgylch perimedr y safle. Ni ddarganfyddwyd til, creigiau gwely na dŵr daear. Mae'n debygol felly y byddai unrhyw danciau tanddaearol wedi bod yn ddyfnach na 3m. O gofio maint / cymhlethdod y safle, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried y gallai fod ardaloedd halogiad anhysbys ar y safle a allai beri risg i ddyfroedd rheoledig os na chaiff eu hadfer ac yn argymhell fod amod ynglŷn â llygredd na gafodd ei ganfod yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio. Ystyrir y byddai'r amod yn un rhesymol i'w gynnwys ar y caniatâd cynllunio.
- 5.39 Mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon gyda'r adroddiad ond bydd angen cynnwys amod i'r datblygiad gael ei wneud yn unol gyda'r adroddiad archwiliad halogiad tir.
- 5.40 Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir ceisiadau os byddant yn cael effaith niweidiol sylweddol ar faterion yn ymwneud a llygredd. Ystyrir o osod yr amodau fel sydd wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ei argymhell gan Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y byddai'r bwriad yn dderbyniol yn nghyd destun y Polisi yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai sydd yn cynnwys elfen fforddiadwy sydd wedi ei leoli ar safle o fewn ffin datblygu'r Ganolfan. O'r herwydd, credir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisiâu a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisiâu perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ar gyfer tŷ fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Deunyddiau
5. Defnydd C3 i'r holl dai
6. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
7. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
8. Oriau gwaith adeiladu
9. Carreg ddyddiad Capel Gwylfa i'w gosod yn ei lle yn unol gyda'r cynllun cymeradwy cyn meddiannu'r tai.
10. Unol gydag Adroddiad Archwiliad Halogiad Tir.
11. Amod CNC yn ymwneud gyda llygredd na chafodd ei ganfod.
12. Cyflwyno a chytuno manylion draeniad dŵr budr.
13. Amodau Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru) yn ymwneud gyda'r fynedfa a diogelwch ffyrdd.
14. Gwaith tirlunio yn unol gyda'r manylion gyflwynwyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu / cwblhau'r datblygiad ac ail blannu os oes unrhyw goeden / gwrych yn methu o fewn 5 mlynedd.
15. Blychau adar ac ystlumod i'w gosod yn unol gyda'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd cyn i'r tai cael eu meddiannu am y tro cyntaf.

Nodiadau-

1. SuDS
2. Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru ac Adran Trafnidiaeth (Llywodraeth Cymru) – cyflwyno