

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 3

Cais Rhif: C20/0538/03/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 20-07-20**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Diffwys a Maenofferen

Bwriad: Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu 6 tŷ preswyl newydd

Lleoliad: Ffordd Wynne, Blaenau Ffestiniog, LL41 3DW

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad gwag presennol a chodi 6 tŷ preswyl newydd (i gynnwys 1 tŷ fforddiadwy) ynghyd a darparu isadeiledd, creu llecynnau parcio, gerddi, tirlunio a thriniaeth ffin newydd. Mae'r safle ym Mlaenau Ffestiniog ac yn safle a ddefnyddiwyd yn flaenorol gan yr Awdurdod Iechyd fel canolfan iechyd amlbwrpas ond sydd bellach yn wag ers i'r adnoddau yma gael eu ail leoli i'r Ganolfan Iechyd newydd gerllaw. Er eglurdeb, dyma'r prif elfennau fel a fwriedir:-

- Darparu 3 tŷ 3 llofft (5 person) marchnad agored, 1 tŷ fforddiadwy 3 llofft (5 person) ynghyd a 2 dŷ 2 lofft (4 person).
- Darparu isadeiledd i gynnwys ardaloedd gwanhad/cadw dŵr o fewn y safle, storfeydd biniau/ail-gylchu a sied ar gyfer pob tŷ, 12 llecyn parcio ar gyfer defnyddwyr/preswylwyr y tai newydd, codi ffens bren ar hyd ochrau a chefn y safle.
- Darparu gerddi unigol i bob tŷ i gefn y safle.
- Bwriedir dymchwel yr adeilad presennol a lleoli y tai newydd fwy neu lai ar yr un ôl troed, maent i'w gosod fesul 3 tŷ pâr gyda edrychiadau allanol i gynnwys to llechi a'r waliau allanol i fod yn gymysgedd o rendr a chladin llechi.

1.2 Mae'r safle presennol yn cynnwys adeilad gwag gyda mynedfeydd presennol i mewn i'r safle, gweler faes parcio ynghlwm a Chanolfan Gymunedol i'r ochr gorllewinol a maes parcio ar gyfer staff a chleifion y Ganolfan Iechyd gerllaw ar yr ochr dwyreiniol. Mae unedau preswyl ar ffurf fflatiau o fewn adeilad deulawr i gefn y safle ar lefel tir sydd yn uwch na'r safle tra fod amrywiol dai preswyl gyferbyn â blaen y safle yr ochr arall i Ffordd Wynne sydd yn rhedeg heibio blaen y safle. Yn bresennol, mae'r adeilad a'r tir cysylltiedig yn segur gyda ffens ddiogelwch yn ei amgylchynu. Mae'r safle'n weddol wastad ar y cyfan ond yn codi mymryn mewn uchder tua'r cefn. Mae'r safle wedi ei leoli yn bennaf o fewn ardal breswyl ond gwelir hefyd defnyddiau cymysg gerllaw megis Canolfan Gymunedol a Chanolfan Iechyd (fel y nodwyd eisoes), ynghyd a'r ysgol uwchradd leol, pwll nofio, llyfrgell ac ati.

1.3 Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Blaenau Ffestiniog fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL) ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r ardal gyfan o fewn dynodiad Tirlun o ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog. Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio/Tai Fforddiadwy, Asesiad Ieithyddol, Datganiad Mynediad, gwybodaeth ynglŷn â rhywogaethau wedi eu gwarchod.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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 PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.

Polisi ISA 1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Polisi TRA 2 – safonau parcio.

Polisi TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS 4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS 5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF 1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF 6 – cadwraeth dŵr

Polisi PS 17 - strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI 8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI 15 trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi AT 1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

CCA: Tai Fforddiadwy.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

NCT12: Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/0586/03/LL – dymchwel rhan o adeilad clinic iechyd er creu maes parcio – caniatawyd 16/10/14

Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y19/2047 ar gyfer datblygiad preswyl - ymateb yr ACLL yn datgan fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, mae'n leoliad canolog a darpariaeth parcio yn unol â'r safonau cyfredol, awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad a rhoddir cyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon

Uned Strategol Tai: Mae'r bwriad yn rhannol gyfarch yr angen lleol. Mae 77 cais cyfredol am unedau rhent cymdeithasol yn Blaenau Ffestiniog. Allan o'r rhain mae 36% o'r ymgeiswyr eisiau eiddo 2 ystafell wely a 22% yn dymuno cael eiddo 3 ystafell wely (trafodir hyn ymhellach yn yr adroddiad)

Ymgynghorydd Iaith: Sylwadau wedi eu derbyn, sef fod rhai manylion braidd yn annelwig, angen cadarnhad o rai materion. Disgwyl ymateb i'r materion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ffordd/ardal bresennol yn hynod o brysur, pryder am effaith y datblygiad ar symudiadau/parcio/trafnidiaeth
- Gor-edrych, colli preifatrwydd
- Diffyg llefydd parcio ar y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai newydd wedi ei selio ym Mholisiau PCYFF1, PCYFF2, PS 17, TAI 1, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, yn y CDLL ar y Cyd mae Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan Bolisi TAI 1 tra fod polisi PS 17 yn nodi y disgwylir i 22% o dwf y cynllun gael ei leoli o fewn y canolfannau yma. Mae'r polisïau yma yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth dangosol a ddangosir yn y Polisi.
- 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%). Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 13 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 2019 yn cynnwys 23 o unedau. Nodir hefyd bod yna ddau safle sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog gyda ffigwr dangosol o 155 uned rhyngddynt. Nid oedd caniatâd cynllunio ar gyfer yr un o'r safleoedd hyn yn Ebrill 2019. Ar sail y wybodaeth hyn, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol wrth ystyried lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog ar hyn o bryd.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu darparu 6 uned breswyl ac yn unol â gofynion Polisi TAI 15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Yn yr achos hwn, bydd 1 uned yn fforddiadwy ac o faint 94 medr sgwâr, sydd yn unol â'r gofynion perthnasol fel a nodir yn y polisi a'r CCA ac mae wedi ei ddylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) (ynghyd a gweddill y tai). Derbyniwyd cadarnhad gan gymdeithas tai Adra, fod ganddynt ddi-ddordeb i gyd weithio gyda'r datblygwr ar y safle hwn. Fel cymdeithas dai maent yn edrych i gyfarch yr angen lleol am unedau o safon, ac yn amodol i dderbyn hawl cynllunio, bydd cais yn cael ei gyflwyno i'r Adran Strategol Tai ar gyfer ystyriaeth o ddyraniad grant tai cymdeithasol i'r cynllun.

Maent hefyd yn cadarnhau fod yr holl unedau yn cydymffurfio a safonau technegol datblygu tai cymdeithasol Llywodraeth Cymru gan gynnwys maint a gosodiad yr unedau, maint y gerddi a llefydd parcio.

Yn olaf, cadarnhaodd y cwmni fod rhestr aros gan Tîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd (2020) yn nodi fod 77 cais cyfredol am unedau rhent cymdeithasol yn Blaenau Ffestiniog. Allan o'r rhain mae 36% o'r ymgeiswyr eisïau eiddo 2 ystafell wely a 22% yn dymuno cael eiddo 3 ystafell wely ac felly o'r farn fod angen digonol i gefnogi'r cais yma. O ystyried hyn credir bod y bwriad yn gyfle i ddatblygu cynllun o ansawdd gan ddiwallu anghenion cydnabyddedig fel sydd yn cael ei gadarnhau gan Adra ac Uned Strategol Tai y Cyngor a'i fod felly yn unol â gofynion Polisi TAI 8 a TAI 15 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor perthnasol a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy.

- 5.4 Mae Polisi PS5 yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn unol â pholisïau eraill y Cynllun. Credir y gellir diffinio'r safle arbennig hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin datblygu ac oddi fewn i ardal breswyl sefydledig, ei leoliad nepell o rwydwaith trafndiaeth gyhoeddus ynghyd a'i leoliad mewn perthynas â chyfleusterau lleol fel siopau, ysbyty ac ysgolion.

- 5.5 Gan ystyried yr uchod, credir fod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod

Mwynderau gweledol

- 5.6 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol yn yr ardal. Yn amlwg, tai preswyl deulawr yw'r rhan helaeth o dai a welir yn nalgylch safle'r cais, er hynny, mae safleoedd cymysg eraill gerllaw gan gynnwys adeiladau'r ysgol uwchradd, canolfan iechyd, canolfan gymunedol ac yn y blaen. Y prif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw gwaith bric a charreg naturiol, llechi to naturiol, rendr llyfn ynghyd a gro chwipio. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau hyn gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr lliw ynghyd a chladin llechen naturiol i rai edrychiadau gyda ffenestri a nwyddau glaw o ddeunydd UPV-c. Bydd dull amgáu yn ffens o goedyn ar hyd ymylon ochrau a chefn y safle.
- 5.7 Mae cynllun y datblygiad yn gweld gosodiad ar ffurf rhes o 3 bloc o ddau tŷ pâr yr un gyda llecynnau parcio i'r blaen a gerddi unigol i'r cefn. Bydd cynllun y safle yn un sy'n adlewyrchu cynllun ffurf cyffredinol tai cyfagos ar sail eu gosodiad sef tai teras neu mewn llinell. Mae bwriad codi wal ffin isel ar y blaen ynghyd a chynnal tirlunio yn wasgaredig o fewn y safle.
- 5.8 Ar y sail yma fe ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.
- 5.9 Mae'r safle a'r dref gyfan wedi ei leoli o fewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog. Ni chredir y byddai graddfa'r datblygiad yma ynghyd a'r golled o'r adeilad presennol yn amharu ar y dynodiad yma ac felly derbynir fod y cais yn unol a gofynion perthnasol polisi AT 1.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl oddiamgylch safle'r cais ynghyd â'u gerddi/llecynnau mwynder preifat. Derbyniwyd dau lythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r broses ymgynghori gyhoeddus. Yn bennaf, ac o safbwynt mwynderau, mae'r pryderon yn ymwneud a materion trafndiaeth a pharcio, colli preifatrwydd a gôr edrych:-
- 5.11 Credir mai cynnydd bychan yn y niferoedd o gerbydau yn defnyddio Ffordd Wynne y rhagwelir, a phe byddai'r adeilad yn cael ei ail sefydlu fel defnydd ynghlwm a'r gwasanaeth iechyd, mae'n debyg y gall niferoedd fod yn sylweddol uwch. Gan fod Ffordd Wynne eisoes yn ffordd weddol brysur oherwydd lleoliad yr ysgol uwchradd a'r ganolfan iechyd gerllaw, ni chredir byddai caniatáu'r cais hwn yn creu cynnydd sylweddol nac arwyddocaol yn nwyster y drafndiaeth (ynghyd ac aflonyddwch swm cysylltiedig) fydd yn defnyddio Ffordd Wynne. Mae gofod unigol i bob tŷ yn cael ei ddarparu ar gyfer cadw biniau ac offer ail gylchu yn hytrach nag un man canolog, credir felly y byddai gwell rheolaeth o'r adnoddau yma gan drigolion unigol a bod y ddarpariaeth yn ddigonol ac yn addas ar gyfer y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.12 Colli preifatrwydd - er bod anheddau preswyl presennol ar ffurf fflatiau wedi eu lleoli i'r gogledd (Llain y Maen), ni chredir y byddai lleoliad y tai newydd yn amharu i raddau cwbl annerbyniol. Cydnabyddir fod unedau byw Llain y Maen ar lefel tir fymryn yn uwch ond credir fod y pellter o oddeutu 12m rhwng cefn y tai newydd a rhan agosaf tai Llain y Maen gyda gerddi rhyngddynt a ffens bren 1.8m o uchder, yn rhoddi pellteroedd rhesymol o fewn gosodiad trefol fel a geir yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae natur adeiledig bresennol yr ardal yn amrywiol ond credir ei fod yn bennaf o ffurf gymharol ddwys. Golygai hyn fod materion yn ymwneud ac agosatrwydd a gor-edrych yn nodwedd weddol gyffredin o fewn yr ardal ac yn benodol o fewn strydoedd a thai cyfagos. Tra nad yw hyn yn cyfiawnhau gor-edrych o'r newydd mae'n rhoi darlun o'r sefyllfa a geir yn yr ardal leol. Cydnabyddir fod newid o'r hyn a geir yn bresennol, beth sydd angen ei ystyried yw faint o gynnydd niweidiol fyddai, os o gwbl, ar drigolion Llain y Maen. Credir fod y pellteroedd, lefelau tir a phresenoldeb y ffens arfaethedig yn golygu na fyddai ffenestri cefn ar lawr daear y tai yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau trigolion Llain y Maen. O ran ffenestri'r llawr cyntaf, gweler fod rhai ohonynt ar gyfer ystafelloedd ymolchi ac felly yn cynnwys gwydr afloyw felly nid oes pryder o safbwynt y rhain. Mae ffenestri eraill yn gwasanaethu ystafelloedd gwely ac felly y rhain sydd gyda'r potensial o amharu fwyaf ar drigolion Llain y Maen. Nid yw'n wybyddus sut ystafelloedd mae'r ffenestri ar gefn Llain y Maen yn eu gwasanaethu ond er hynny ni chredir y byddai ffenestri'r tai newydd yn ormodol o ran niferoedd ac na fydd goredrych uniongyrchol o ganlyniad i'r pellteroedd dan sylw. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, rhaid cofio fod ffurf adeiledig trefi ac yn arbennig felly, trefydd fel Blaenau Ffestiniog yn gymharol ddwys. Rhaid hefyd ystyried defnydd blaenorol y safle a oedd yn ganolfan iechyd brysur, mae'n debygol y byddai amharu ar sail symudiadau ac ati yn sylweddol llai o ganlyniad i ddatblygiad preswyl o'r graddfa yma. Mae'n debygol y bydd amharu ar fwynderau lleol yn ystod cyfnod dymchwel ac adeiladu, ac o ganlyniad, credir ei bod yn rhesymol cynnwys amod i gyfyngu oriau gwaith ag i gytuno ar gynllun adeiladu priodol ar gyfer y safle.
- 5.13 Gan ystyried yr asesiad uchod ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol gyda gofynion perthnasol Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol ynglyn a'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail prysurdeb presennol y ffordd gyfagos, nifer llecynnau parcio anigonol, problemau parcio ynghyd a diogelwch ffyrdd a cherddwyr/plant.
- 5.15 Fe ystyrir fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy sy'n cael ei wasanaethu gan drafnidiaeth cyhoeddus gan gynnwys arosfan bysiau gyferbyn a'r safle a stesion rheilffordd cymharol agos. Mae o fewn pellter agos i gyfleusterau fel siopau, ysgolion a'r Ganolfan Iechyd. Bydd y bwriad yn defnyddio mynedfeydd presennol ar Ffordd Wynne.
- 5.16 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau fod y llecynnau parcio arfaethedig yn cydymffurfio a gofynion statudol o ran maint a ffurf yn ogystal â niferoedd. Cododd yr Uned sylw ynglŷn â'r ffens derfyn a'r angen i sicrhau nad oedd yn ymestyn at ymyl y briffordd gan amharu ar welededd wrth ddefnyddio'r mynedfeydd. Derbyniwyd ymateb gan yr asiant ar ffurf cynllun diwygiedig yn dangos lleoliad y ffens yn ddigon pell o flaen y safle gan sicrhau na fyddai gwelededd yn cael ei amharu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.17 Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol ac yn unol â'r sylwadau uchod mae'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad. Ar y sail yma ac wedi ystyried gofynion perthnasol polisiau penodol yn ymwneud a thrafnidiaeth a pharcio, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiau PS 4, TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf e-byst rhwng swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor ac arbenigwr ystlumod yr ymgeisydd. Gwelir fod cytundeb ar sail y wybodaeth i law, nad yw'r adeilad presennol yn addas ar gyfer defnydd gan ystlumod ag nad oedd unrhyw olion wedi eu canfod tra'n cynnal ymchwiliad o'r safle. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisi AMG 5 sydd yn nodi y dylai cynigion warchod a gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei adnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Materion ieithyddol

- 5.19 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais ac mae maen prawf 1c o Bolisi PS1 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn datgan bydd rhaid i unrhyw ddatblygiad o 5 uned neu fwy ar safleoedd ar hap annisgwyl du mewn i ffiniau datblygu mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r perwyl hyn yn cynnwys cadarnhad gan gwmni Adra, fod galw gan drigolion lleol wedi ei adnabod ar gyfer tai o'r math yma ac felly gellir dod i'r canlyniad byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fanteisiol ar y Gymraeg a chymuned Blaenau Ffestiniog trwy ddarparu ty fforddiadwy a thai marchnad agored i ddiwallu angen dynodedig.
- 5.20 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Iaith ar y Datganiad ac maent o'r farn nad oes digon o wybodaeth yn cael ei gyflwyno yn nogfennau'r cais i gefnogi'r farn o effaith gadarnhaol ac felly ni ellir cytuno nac anghytuno gyda'r effaith sydd wedi ei adnabod gan y datblygwr. Amlygwyd y mater yma gyda'r asiant a disgwylir ymateb i'r materion a godwyd, ni dderbyniwyd yr ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma ond credir y gellir adrodd ar y mater ymhellach yn y pwyllgor o dderbyn y wybodaeth cywir.
- 5.21 Rhoddir ystyriaeth lawn i'r wybodaeth ychwanegol wedi ei dderbyn a thrafodir y manylion yn llawn gyda'r Uned Iaith er mwyn cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion Addysg

- 5.23 Mabwysiadwyd CCA 'Ymrwymadau Cynllunio' yn Medi 2019. Mae'r wybodaeth yn y CCA yn nodi mai 2 ddisgybl oed cynradd ychwanegol fydd yn debygol o ddeillio o'r cynnig hwn: $6 \times 0.4 = 2.4 = 2$.

Mae capasiti presennol Ysgol Maenofferen (sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble y lleolir y cais hwn) yn 216 a'r nifer sydd yn mynychu'r ysgol yn ystod 2019/20 yw 206.

O'r wybodaeth uchod felly, ni fyddai'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn unol â'r bwriad hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Llecynnau Agored

- 5.24 Mae'r polisi perthnasol, sef polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai roi darpariaeth addas o fannau agored. Yn yr achos yma, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cyrraedd trothwy'r polisi hwn. Er gwybodaeth, mae safle Y Sgwâr sydd yn cynnwys nifer o offer chwarae oddeutu 300m o safle'r cais

Materion Draenio

- 5.25 Cyflwynwyd cynllun draenio manwl ar gyfer y safle sydd yn amlygu sut y bydd dŵr glaw yn cael ei gasglu a'i waredu a sut y bydd systemau carthffosiaeth yn cael eu cysylltu. Derbyniwyd cadarnhad gan Dwr Cymru fod y bwriad i gysylltu gyda'r system gyhoeddus bresennol yn dderbyniol. Ers Ionawr 2019, bydd angen Systemau Draenio Cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nag 1 tŷ. Rhaid i'r systemau draenio yma fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau Llywodraeth Cymru ar gyfer draenio cynaliadwy. Fel sydd yn arferol, ategir nodyn ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau fod y gofynion yma yn cael eu gwireddu a'u bod o ganlyniad yn cydydmffurfio gyda gofynion perthnasol polisi PCYFF 6.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.26 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau yn gwrthwynebu'r datblygiad. Fe welir o'r uchod fod y materion hyn wedi eu cysidro'n fanwl tra'n cynnal asesiad o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod, credir y byddai'r bwriad yma i ddatblygu 6 o dai 2 a 3 llofft, yn ymateb yn bositif i'r anghenion tai amrywiol sydd wedi'u hadnabod yn yr ardal. Wrth asesu'r cais fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymateb a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisiau lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi fel deunydd toi
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer yr adeiladau i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd ar gyfer parcio/mynedfa.
6. Tirlunio meddal a chaled.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00 - 18:00 yn yr wythnos, 08:00 - 12:00 ar ddydd Sadwrn a dim o gwbl yn ystod y Sul a Gwyliau Banc.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 07/12/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

8. Cytuno manylion parthed enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle.
9. Sicrhau cynllun /trefniadau ar gyfer darparu'r uned fforddiadwy.
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol.
11. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys gwaith dymchwel i'w gytuno gyda'r ACLL.

Nodyn:

SUDS

Dwr Cymru