

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C20/0757/03/AC

**Dyddiad
Cofrestru: 21/09/2020**

Math y Cais: Diddymu/Amrywio Amod(au)

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Teigl

**Bwriad: Cais i ddiwygio amodau 2 a 13 o ganiatâd cynllunio
C14/0248/03/LL yn ymwneud a gosodiad y safle a dyluniad
tai**

**Lleoliad: Nant Y Mynydd Cae Clyd, Cae Clyd, Blaenau Ffestiniog,
Gwynedd, LL41 4AU**

Crynodeb o'r

Argymhelliad: Caniatau Gydag Amodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma yn gais llawn ar gyfer newid amod 2 (cydymffurfio gyda cynlluniau) ac amod 13 (cwbllhau'r lôn stad yn unol â'r cynlluniau) o ganiatâd cynllunio C14/0248/03/LL er mwyn addasu edrychiad a gosodiad 3 o'r 5 tŷ bwriedig ynghyd a newid eu gosodiad sydd o ganlyniad yn golygu newid bychan i'r ffordd stad.
- 1.2 Mae caniatâd cynllunio llawn eisoes wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C14/0248/03/LL ar gyfer codi 5 tŷ annedd yn Mawrth 2016, ac mae'r caniatâd yma yn parhau yn fyw. Rhoddwyd y caniatâd yma yn benodol ar gyfer 2 dy fforddiadwy a 3 tŷ marchnad agored, mae'r cais presennol hwn yn ymwneud a'r tai marchnad agored yn unig.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yn ardal Manod o Flaenau Ffestiniog ac oddi mewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y CDLI. Mae mynediad bresennol i'r safle oddi ar y ffordd sirol di ddosbarth. Mae rhywfaint o waith clirio safle wedi ei gychwyn tra fod lefel y tir yn codi tua gefn y safle ag yn weddol agored o'i flaen, gwelir amrywiol fathau o dai preswyl gerllaw gan gynnwys tai deulawr ar wahân newydd ynghyd a thai teras deulawr.

Er eglurdeb, yr hyn a fwriedir yw:

- Ail leoli'r tŷ ar plot 5 trwy ei wthio yn ôl fel ei fod mewn llinell gymharol gyda thai plotiau 4 a 3
- Newid rhai elfennau o ddyluniad tai ar plotiau 5, 4 a 3 a'u gosodiad
- Trwy symud plot rhif 5, mae'r ffordd stad yn union i flaen y llecyn yma yn newid mymryn o ganlyniad trwy ei ymestyn 6m ar hyd ble fyddai'r mynediad a rhan o'r adeilad wedi bod yn flaenorol
- Mae ffin gyfan y safle yn parhau fel a ganiatwyd yn flaenorol, mae maint y 3 tŷ marchnad agored yn parhau yr un peth gan ddarparu 4 ystafell wely yr un fel a gynhwyswyd yn flaenorol tra fod y mynediad a'r ffordd stad tuag at y safle yn parhau yr un peth ar wahân i'r newid fel yr eglurir uchod.

2. Polisiau Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a 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**

ISA 1 : Darpariaeth isadeiledd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

PS 18: Tai fforddiadwy

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

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, yw'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd tai

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 - Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C14/0248/03/LL - adeiladu 5 tŷ deulawr ynghyd a ffordd stad ac addasiadau i fynedfa bresennol - caniatwyd 15/03/16

C09M/0036/03/MG - manylion codi annedd deulawr a modurdy ar wahân - caniatwyd Mehefin 09

C06M/0172/03/AM - cais amlinellol i adeiladu un annedd - caniatwyd Ebrill 08

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, awgrymu cynnwys nodiadau safonol

Cyfoeth Naturiol
Cymru: Dim sylw

Uned Bioamrywiaeth: Gan mai dim ond newid rhai elfennau o fewn y safle/edrychiad tai a fwriedir (a tydi ffin y safle ddim yn newid) yna does dim gwrthwynebiad.
Awgrymir gwella bioamrywiaeth y safle trwy sicrhau tirlunio addas a chynnwys blychau bywyd gwyllt.

Dŵr Cymru: Dim sylw

Uned Draenio Tir: Dim sylwadau o ystyried natur y cais presennol, a hefyd gan fod materion draenio wedi eu cytuno pan gyflwynwyd y cais gwreiddiol. Er eglurdeb, nodir yma yr hyn a gyflwynwyd fel sylwadau'r Uned ar y cais gwreiddiol:

Mae angen i swm y dŵr fydd yn cael ei arllwys o'r datblygiad gael ei gyfyngu i beth fyddai yn rhedeg o'r tir yma yn ei ffurf naturiol. Cytunodd y datblygwr y byddai cyfundrefn draenio i gyflawni hyn yn cael ei adeiladu, ac mae'r Uned wedi archwilio'r cynnig yma ac yn derbyn y byddai yn cyflawni'r gofynion. I grynhoi felly, mae'r Uned yn fodlon cefnogi'r cais o safbwynt draenio tir gyda'r amod gwreiddiol fod y datblygwr ddim yn adeiladu dros y cwrs dŵr ac yn diogelu'r cwrs dŵr yma yn ystod unrhyw ddatblygiad a ganiateir.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cyfnod hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiad newydd wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 o'r CDL1 sy'n datgan mai oddi mewn i ffiniau datblygu dylid lleoli datblygiadau newydd oni bai eu bod yn unol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

â pholisïau penodol y cynllun neu gyda polisïau cenedlaethol. Mae polisi TAI 1 yn datgan caniateir cynigion am dai yn y canolfannau trefol os yw maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle ac bod y safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu. Mae 3 tŷ ar gyfer marchnad agored a 2 yn fforddiadwy.

- 5.2 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 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.
- 5.3 Y sefyllfa ym Mlaenau Ffestiniog hyd at 2020 o safbwynt y lefel cyflenwad dangosol o dai dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (sydd yn cynnwys 'Iwfans 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 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 2020 yn 29 o unedau. Nodir hefyd bod yna ddau safle sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog (T23 - Cyn Caeau Chwarae a T24 - Tir yng Nghongl y Wal) gyda ffigwr dangosol o 155 uned rhyngddynt. Nid oedd caniatâd cynllunio ar gyfer yr un o'r safleoedd hyn yn Ebrill 2019).
- 5.4 Mae'r bwriad yn golygu darparu 5 uned breswyl ac yn unol gyda gofynion Polisi TAI 15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy sydd yn 0.5. Gwelir fod 2 uned fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar y safle (sydd wedi eu diogelu gyda cytundeb 106 ar y cais blaenorol), sydd yn uwch na'r trothwy yma, felly credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt y gofyn yma gan sicrhau fod gofynion perthnasol polisi TAI 15 yn cael ei fodloni..
- 5.5 Ni dderbyniwyd Datganiad Cymysgedd Tai yn yr achos yma ond nid oes newid i'r sefyllfa o ran yr hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu ac sydd yn dal yn fyw. Mae hyn yn ystyriaeth gynllunio faterol trwy roddi hawl i ddatblygiad preswyl 5 tŷ ar y safle. Yr hyn y gofynnir amdano yn achos y cais presennol yma yw newid rhai agweddau'r cais blaenorol a ganiatawyd sef gosodiad a dyluniad 3 o'r tai marchnad agored a rhan o'r ffordd stad. Nid oes bwriad i newid nifer y tai a godir na'r math a'r gymysgedd o dai o'r hyn sydd wedi ei ganiatáu eisoes ag sydd yn parhau yn fyw. Tai 3 a 4 ystafell wely a ddangosir ar gyfer y datblygiad, credir fod hyn yn cyflwyno cymysgedd priodol ar gyfer yr ardal fel yn achos y cais blaenorol gan ddarparu tai o ansawdd o fewn y gymuned leol. Credir felly wedi ystyried y sefyllfa fel ag y mae ac yn allweddol, yr hanes cynllunio, mae'r bwriad yn unol â gofynion perthnasol polisi TAI 8.
- 5.6 Mae egwyddor y bwriad eisoes wedi ei gadarnhau o dan y caniatâd blaenorol a roddwyd o dan y Cynllun Datblygu Unedol ac sydd dal yn fyw. Mae hyn yn ystyriaeth gynllunio faterol wrth ystyried y cais hwn. I'r perwyl hyn ystyrir fod egwyddor y bwriad yn parhau i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau PCYFF 1, ISA 1, PS 5, PS 18 ac TAI 1 o'r CDLI.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae'r cais gerbron yn golygu newidiadau i edrychiadau'r tai marchnad agored yn unig ar sail dyluniad, mae'r dyluniad yn parhau i fod yn gyfoes, trwy newid rhai nodweddion ar yr edrychiad blaen. Mae bwriad yn ogystal yn gosod yr eiddo ar plot 5 rhywfaint yn ôl o fewn y safle tra fod y tai ar plotiau 3 a 4 yn newid gosodiad a ffurf. Fe ystyrir fod hyn yn dderbyniol gan nad yw yn sylweddol wahanol i'r hyn a ganiatawyd eisoes ac na fyddai'n arwain at fwy o effaith na'r hyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

sydd eisoes wedi ei gymeradwyo. Credir na fydd y bwriad hwn yn creu strwythurau anghydnaws o fewn yr ardal leol gyda edrychiad cyfoes yn parhau gyda'r diwygiadau yma tar saif y tai yn gyfforddus yn y tirlun. I'r perwyl hyn felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion polisi PCYFF 3 o'r CDLI ynghyd a gofynion polisi NCT 12: Dylunio.

- 5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae bwriad symud lleoliad y tŷ ar plot 5 fel ei fod yn fwy yn ôl na'r hyn a ganiatawyd a'i fod bellach mewn llinell gyda thai plot 3 a 4. Ni fyddai ymylon ffin y safle yn newid o'r hyn a ganiatawyd ac y byddai'r datblygiad yn parhau o fewn y 'linell goch' fel yn flaenorol. Mae'r annedd agosaf wedi ei leoli i'r gorllewin o'r safle ond ystyrir bod gosodiad a dyluniad y tŷ yn dderbyniol ar sail ei ardrawiad ar fwynderau preswyl a chyffredinol yr eiddo yma ar ffurf gôr-edrych, colli preifatrwydd ac aflonyddwch ac y byddai mewn gwirionedd yn welliant trwy ei wthio yn ôl fel a fwriedir. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PCYFF 2 o'r CDLI.
- 5.9 Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu PS5, PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.
- 5.10 Mae'r ardal gyfan wedi ei leoli o fewn Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog. Ni chredir y byddai'r newidiadau fel a ddangosir yn debygol o gael effaith cynyddol annerbyniol na'r hyn a ystyriwyd yn flaenorol ar y dynodiad hanesyddol yma ac felly credir ei fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisiâu AT 1 a PS 20.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Mae gosodiad mewnol y safle wedi newid fymryn o ganlyniad i'r addasiadau i osodiad y tai a thrwy hynny, mae'r ffordd stad yn ymledu fymryn ymhellach (6m) na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol er mwyn sicrhau mynediad addas i llain rhif 5. Nid yw'r newid yma yn golygu defnyddio tir newydd nad oedd wedi ei gynnwys yn flaenorol, fe welir mai ymestyn dros ble fyddai mynediad gwreiddiol llain 5 a rhan o'r adeilad ei hun y byddai. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i gynnwys nodiadau safonol parthed materion cyffredinol ar y caniatâd cynllunio sy'n ymwneud a sicrhau trwyddedau ar gyfer gwaith stryd. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiâu TRA 2 a TRA4 o'r CDLI.

Materion llifogydd/draenio

- 5.12 Fel y gwelir o'r hanes cynllunio yn ymwneud a'r cais blaenorol, amlygwyd cryn bryder ar y pryd am effaith datblygu'r safle ar faterion yn ymwneud a llifogydd o fewn yr ardal leol. Derbyniwyd maes o law o ganlyniad i drafodaethau gyda Uned Draenio Tir y Cyngor, y byddai datblygu'r safle yn dderbyniol a gosodwyd amod i gytuno ar union fanylion trefn draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle. Derbyniwyd cadarnhad gan Uned Draenio Tir y Cyngor gyda'r cais presennol fod eu sylwadau yn parhau fel ag yr oedd yn flaenorol a chredir y byddai'n rhesymol ategu'r un amod er mwyn sicrhau fod yr elfen yma yn parhau i gael ei warchod. Yn ychwanegol, mae gofynion SUDS wedi dod i rym ers y caniatâd gwreiddiol ag felly atodir sylw pellach fod angen sicrhau'r trwydded priodol er mwyn bodloni gofynion y drefn yma yn ogystal. Credir o ganlyniad fod gofynion perthnasol polisiâu PS 5 a PCYFF 6 yn cael ei fodloni.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dynodiad ardal bywyd gwyllt eang Cae canol Mawr sydd yn ymledu am gryn bellter oddi amgylch y safle yma i bob cyfeiriad.
- 5.14 Fel yn achos y cais blaenorol, mae lleoliad y safle o fewn ardal glaswelltir asidaidd sydd yn gyffredin ac yn eang o fewn dynodiad Cae Canol Mawr. Fe dderbyniwyd ar adeg penderfynu'r cais blaenorol, gan mai ardal fel yma a effeithir ac nid ardal sydd yn cynnwys nodweddion sydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

yn fwyaf prin, y byddai datblygiad yn dderbyniol ond y dylid gosod amodau priodol i sicrhau na fyddai gwaith yn ymledu i ardaloedd cyfagos ac y dylid cymryd camau a dulliau priodol i warchod cynefinoedd lleol cyfagos. Mae paragraff 4.1.1 o CCA 5 yn nodi “Mae’r broses rheolaeth datblygu yn gam allweddol i sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i gadwraeth natur...trwy gamau megis sicrhau mesurau Gwarchod, gwella, lliniaru a digolledu trwy amodau a rhwymedigaethau”

- 5.15 Gwelir fod gwaith clirio safle eisoes wedi cychwyn ar y safle ac felly mae’r cynefin naturiol fel ag yr oedd wedi ei golli. Derbyniwyd ymateb yr Uned Bioamrywiaeth i’r ymgynghoriad ar y cais yn cadarnhau gan mai dim ond newid pethau o gwmpas o ran y safle/newid yn edrychiad y tai sydd i’w ystyried (a tydi ffin y datblygiad ddim yn newid) yna does dim gwrthwynebiad. Awgrymir cynnal tirlunio addas ar y safle a chyflwyno blychau bywyd gwyllt.
- 5.16 Credir fod gofynion perthnasol polisiau PS 19, AMG 5 a AMG 6 yn cael eu bodloni yn ogystal â gofynion o fewn y CCA perthnasol.

Materion ieithyddol

- 5.17 Er mai o dan polisiau’r Cynllun Unedol yr ystyriwyd y cais blaenorol, ac y dylid ystyried y cais cyfredol yma o dan bolisiau’r CDLL, nodir fod y caniatâd cynharach yn parhau yn fyw ac mai cais ar gyfer newid rhai agweddau yn unig o’r bwriad a geir gerbron. Nid yw’n cynyddu’r nifer na’r math o dai a ddarperir ac fe welir fod y cyfran o dai fforddiadwy yn uwch na’r hyn sydd yn ofynnol ar gyfer safle o’r fath.
- 5.18 Mae maen prawf 1b o Bolisi PS1 o’r CDLL yn datgan bydd angen datganiad iaith pe byddai datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronol yn darparu mwy na’r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle ym mholisi TAI 1. Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog yn dangos yn glir nad yw’r trothwy sydd wedi ei bennu wedi ei gyrraedd, ac felly gellir dod i’r canlyniad byddai’r datblygiad arfaethedig yn gwbl unol a gofynion maen prawf 1b o bolisi PS1 ac na fyddai o ganlyniad yn cael effaith niweidiol amlwg ar y Gymraeg a chymuned Blaenau Ffestiniog.
- 5.19 Oherwydd maint y bwriad ni fydd angen Asesiad ieithyddol o dan maen prawf (2) o bolisi PS 1.
- 5.20 O ran maen prawf (1c) rhaid ystyried os yw’r bwriad yn paratoi unedau sydd yn cyfarch anghenion o fewn y gymuned. Credir fod dyluniad, maint a nifer y tai yn paratoi unedau sydd yn debygol o fod yn addas i’r gymuned leol. Mae 2 o’r unedau yn rhai fforddiadwy ac felly credir yn yr achos yma ni fydd angen Datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1c) o Polisi PS 1.
- 5.21 Rhoddir ystyriaeth i’r iaith Gymraeg yn unol â rhan D o Atodiad 5 o’r ‘CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’.
- Mae’r bwriad yn paratoi 2 uned fforddiadwy felly mae’n bodloni D1;
 - Nid yw D2 yn berthnasol;
 - Nid oedd angen cyfraniad addysgol efo’r bwriad ac felly mae D3 yn cael ei fodloni.
 - Nid oes angen i’r bwriad baratoi unrhyw isadeiledd cymdeithasol newydd yn unol gyda Polisi ISA 1 ac felly gan nad yw hyn yn berthnasol bydd D4 yn cael ei fodloni.
 - Ar sail graddfa’r bwriad nid yw yn disgyn o fewn diffiniad cais mawr ac felly nid oedd gofyn ar y datblygwyr i gynnal asesiad ffurfiol gyda’r gymuned leol cyn cyflwyno’r cais ac felly nid yw D5 yn berthnasol yn yr achos yma.
 - Nid yw’r bwriad yn golygu colli cyfleuster cymunedol ac felly nid yw rhan Dd o Atodiad 5 yn berthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5.22 Er hynny, fe gyflwynwyd gwybodaeth pellach gan asiant yr ymgeisydd ar ffurf Datganiad Iaith. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, nid oes newid yn maint a'r math o dai a gynigir, maent yn parhau yn cynnwys yr un nifer o ystafelloedd gwely ac mae 2 o'r 5 yn parhau yn dai fforddiadwy trwy'r cytundeb 106 a luniwyd ynghlwm a'r cais blaenorol. Credir fod yr adroddiad a gyflwynwyd wedi ei lunio i gyd fynd a methodoleg a chyfarwyddyd a geir yn NCT 20, polisiau perthnasol y CDLL yn ogystal â'r CCA trwy nodi effeithiau tebygol y datblygiad arfaethedig ar y gymuned leol. Trwy ddarparu'r gymysgedd tai fel a wneir yn ogystal ag unedau fforddiadwy penodol i rai ar restrau cydnabyddedig Tai Teg, credir mai cam positif fyddai'r datblygiad ag y byddai o fudd yn lleol yn ogystal trwy ddarparu cyfleoedd gwaith i weithwyr lleol.

6. Casgliadau:

6.1 Cais i ddiwygio dau amod yn ymwneud a chynlluniau a ganiatawyd eisoes a geir yn yr achos yma. Yn benodol, diwygio rhai elfennau yn ymwneud a gosodiad a dyluniad tri tŷ allan o 5 a rhan o ffordd y stad yn unig ag nid y nifer a'r math o dai na lleoliad y datblygiad arfaethedig. O ystyried yr uchod ag wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau perthnasol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad i ddiwygio elfennau o'r cais sydd eisoes wedi derbyn cymeradwyaeth trwy gynnal newidiadau i osodiad a dyluniad 3 tŷ allan o'r 5 a ganiatawyd yn ogystal â newid gosodiad rhan o'r ffordd stad yn parhau yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad: Caniatau Gydag Amodau

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi fel deunydd to
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. 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.
8. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol yr unedau fforddiadwy.
9. Cyflwyno cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer y safle
10. Materion trefn gwaith/amser gweithio
11. Amod blychau bywyd gwyllt

Nodiadau / Notes

1. NODYN: Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stadau a'r fynedfa'n unol ac 'Arweiniad Cymru Gyfan' (mae copiâu o'r ddogfen hon ar gael i ddylunio ffyrdd a datblygiadau stadau gan yr Adran Priffyrdd a Pheirianneg).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/03/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu i'r Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y palmant / ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.
3. Tynnir sylw'r ymgeisydd i lythyr Dwr Cymru dyddiedig 23/10/20 a'r angen i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir ynddo. Mae'r llythyr i'w weld o dan gyfeirnod y cais yma ar dudalennau dilyn a darganfod ar safle we'r Cyngor.
4. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy Systemau Draenio Cynaliadwy i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.
5. NODYN;: Cyfarwyddir i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb 38 Deddf Priffyrdd 1980 gyda'r Cyngor os yw'n bwriadu'r ffordd gael ei mabwysiadu
6. NODYN: Tynnir sylw'r ymgeisydd at ofynion cytundeb 106 ynghlwm a chaniatâd cynllunio C14/0248/03/LL a'r angen i sicrhau fod y datblygiad yn gwbl unol a manylion y cytundeb cyfreithiol yma.
7. Nodyn Bioamrywiaeth