Rhif: 4

Cais Rhif:	**C20/0538/03/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20-07-2020**
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 AC YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB 106**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel adeilad gwag presennol a chodi 6 tŷ preswyl newydd ynghyd a darparu isadeiledd, creu llecynnau parcio, gerddi, tirlunio a thriniaeth ffîn 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 wâg 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 4 tŷ 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. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu 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**

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 - trafnidiaeth 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.

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:	Wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol gan y datblygwr yn cadarnhau bod bwriad i Adra gymryd perchnogaeth o'r safle ac i ddarparu unedau rhent cymdeithasol ar y safle, rydym yn hapus i addasu'r farn a chytuno ar yr asesiad o effaith gadarnhaol ar y sail na fydd yr unedau yn cael eu rhoi ar y farchnad agored, ond yn hytrach dan reolaeth Adra (ac yn cydweithio gyda Thîm Opsiynau Tai y Cyngor) ac yn ateb gofyn lleol am gartrefi o faint fydd yn galluogi teuluoedd i aros o fewn eu hardal leol.

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

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 gyda gofynion Polisi TAI 15 dylai o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy. Yn yr achos yma mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod ADRA yn gysylltiedig gyda'r bwriad ac mai eu bwriad hwy yw gosod y 6 uned ar lefelau rhent tai cymdeithasol. Mae ADRA yn y broses o wneud cais i'r cynllun yma gael ei gynnwys ar y rhaglen grant yng Ngwynedd a bydd ADRA wedyn yn prynu'r tai gan y datblygwr ar lefelau ACG am unedau fforddiadwy. Mae maint yr unedau o faint sydd yn unol â'r gofynion perthnasol fel a nodir yn y polisi a'r CCA ac wedi eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Cymru (*DQR*) Fel fyddai'n arferol gyda chais ble nad Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel Adra yw'r ymgeisydd ond yn nodi diddordeb i ddatblygu'r safle, credir ei bod yn rhesymol i lunio cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei drosglwyddo i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ac bydd hyn yn sicrhau rheolaeth a fforddiadwyedd i'r dyfodol.

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 cwmni Adra fod ffigyrau angen tai cymdeithasol 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 eisiau 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 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 trafnidiaeth 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 oddi amgylch 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 trafnidiaeth 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 drafnidiaeth (ynghyd ac aflonyddwch sŵn 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.

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. Mae lefel tir presennol y safle yn gymharol wastad o’r blaen tuag at gefn yr adeilad presennol yna yn codi oddeutu 1m tuag at ffin y safle gyda Llain y Maen. Gwelir o’r cynlluniau a gyflwynwyd y byddai lefelau llawr gorffenedig y tai newydd oddeutu 150mm yn uwch na lefel tir presennol y safle wrth y fynedfa. Mi fyddai crib y tai newydd yn is na bondo fflatiau Llain y Maen tra fyddai bondo’r tai newydd yn ei dro yn is na ffenestri llawr cyntaf Llain y Maen. Mae cynllun croes doriad a gyflwynwyd yn cadarnhau’r pellteroedd trwy ddangos lleoliad yr adeilad presennol, lleoliad y tai newydd a’u perthynas gyda Llain y Maen. Tra cydnabyddir fod unedau byw Llain y Maen ar lefel tir fymryn yn uwch 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. Yn ogystal, fe nodir fod ffenestri y tai arfaethedig ar lefel gwahanol i ffenestri fflatiau Llain y Maen gan olygu na fyddai gor-edrych uniongyrchol annerbyniol o ffenestr i ffenestr.

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 trafnidiaeth a mynediad

5.14 Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol ynglŷn â'r cais fel y'i cyflwynwyd ar sail prysurdeb presennol y ffordd gyfagos, nifer llecynnau parcio annigonol, 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.

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 tai o safon i ddiwallu angen dynodedig.

5.20 Derbyniwyd sylwadau gwreiddiol yr Uned Iaith ar y Datganiad yn nodi nad oedd digon o wybodaeth yn cael ei gyflwyno yn nogfennau'r cais i gefnogi'r farn o effaith gadarnhaol. Amlygwyd y mater yma gyda'r asiant a derbyniwyd ymateb i'r materion a godwyd.. O ganlyniad i dderbyn y wybodaeth ychwanegol gan y datblygwr, sydd yn cadarnhau bwriad cwmni Adra i gymryd perchnogaeth o'r safle ac i ddarparu unedau rhent cymdeithasol ar y safle, mae'r Uned Iaith yn cytuno gyda'r asesiad o effaith gadarnhaol ar y sail na fydd yr unedau yn cael eu rhoi ar y farchnad agored, ond yn hytrach dan reolaeth Adra (ac yn cydweithio gyda Thîm Opsiynau Tai y Cyngor) ac yn ateb gofyn lleol am gartrefi o faint fydd yn galluogi teuluoedd i aros o fewn eu hardal leol.

5.22 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r wybodaeth ychwanegol fel a dderbyniwyd yn ogystal â sylwadau diweddaraf yr Uned Iaith, ac o ganlyniad credir 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 'Ymrwymiadau 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 x 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.

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 cydymffurfio 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 anghenion tai penodol 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 bolisïau 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 Dirprwyo'r hawl Bennaeth Cynorthwyol Adran yr Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r unedau i gymdeithas dai ac i'r amodau canlynol:

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.
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. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol yr holl unedau.
10. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu gan gynnwys gwaith dymchwel a threfniadau gwaith yn ystod adeiladu i'w gytuno gyda'r ACLL.

Nodyn:

SUDS
Dwr Cymru