Rhif: 8

Cais Rhif:	**C21/0922/03/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**22/09/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Ffestiniog**
Ward:	**Diffwys a Maenofferen**
Bwriad:	**Cais i ddymchwel siop presennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghŷd â mynediad gerbydol newydd a darpariaeth parcio (Ail-gyflwyniad)**
Lleoliad:	**Cyn siop Woolworths, 30 Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog, LL41 3AE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel siop wag presennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghyd â mynediad gerbydol newydd a darpariaeth parcio yng nghyn safle Woolworths, Stryd Fawr, Blaenau Ffestiniog.

1.2 Byddai'r datblygiad wedi ei rannu yn ddau ran, sef un adeilad yn wynebu'r Stryd Fawr a'r adeilad arall yn wynebu Stryd Glynllifon. Byddai'r adeilad blaen wedi ei rannu yn ardal siop (A1) gan fesur oddeutu 55.7 medr sgwâr a gyfochrog byddai cyntedd mynediad i ddwy uned breswyl. Byddai fflat (2 ystafell wely) uwchben y siop a thŷ (1 ystafell wely) deulawr gyfochrog a chefn y siop a gardd iddo. Byddai'r ail adeilad yn cynnwys dwy uned breswyl (1 ystafell wely) fyddai'n ymestyn dros dri llawr gyda gerddi mwynderol a darpariaeth parcio yr un. Byddai'r adeiladau wedi eu gorffen gyda thoeau llechi a chymysgedd o wynebau llechi, rendr llyfn a byrddau pren ar y muriau.

1.3 Mae'r safle dan sylw o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Drefol, Blaenau Ffestiniog. Saif o fewn dynodiad ardal Canol Tref fel a glustnodir ym Mapiau Gosodiad Cynllun Datblygu Lleol gyda'r ardal siopau ar ochr ddwyreiniol y Stryd Fawr yn terfynu ar y safle. Fe wasanaethir y safle gan gefnffordd yr A470 i'r blaen a ffordd sirol ddi-ddosbarth Heol Glynllifon i'r ochr. Saif o fewn dynodiad Safle Treftadaeth y Byd, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog ac o fewn parth 500medr i Heneb Gofrestredig Chwarel Diffwys.

1.4 Cyflwynir y cais i Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

1.5 Mae'r cais yn ail gyflwyniad o gais cynllunio C21/0295/03/LL a dynnwyd yn ôl er mwyn ymateb i bryderon y Swyddogion Cynllunio.

1.6 Cyflwynwyd y dogfennau canlynol fel gwybodaeth gyda'r cais:

- Datganiad Cynllunio
- Strategaeth Ddraenio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol

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**

PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd

PS 4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

TRA 2 Safonau parcio

TRA 4 Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 Datblygiad cynaliadwy

PS 6 Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 Ffiniau datblygu

PCYFF 2 Meini prawf datblygu

PCYFF 3 Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 Rheoli Carbon

PCYFF 6 Cadwraeth dŵr

PS15 Datblygiadau canol trefi a manwerthu

MAN 1 Datblygiadau arfaethedig mewn canol trefi

PS 17 Strategaeth aneddleoedd

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 lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 20 Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio (Medi 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, ac unedau manwerthu (Ionawr 2021)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad manwerthu a masnachol (2016)

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

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr amgylchedd Hanesyddol (2017)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C21/0295/03/LL Cais i ddymchwel y siop presennol a chodi 1 siop, 3 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ynghyd a mynediad cerbydol newydd a darpariaeth parcio:

Tynnwyd yn ôl 27 Mai 2021

Y20/0687 Ymholiad Cyn Cais i ail ddatblygu'r safle

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Mae'r Cyngor Tref yn cydnabod yn llwyr yr angen i ail-ddatblygu'r safle yma ar sail iddi fod yn wag ers blynyddoedd maith, ond mae amryw o bryderon gan drigolion lleol yn codi sydd wedi arwain y Cyngor Tref i wrthod y cais cynllunio hwn fel ag y mae. Noder y pryderon fel a ganlyn: • Pryderon am effaith ar allanfa dan y Meirion os aiff y datblygiad ymlaen fel y cynllunnir. • Pryderon am sylfeini a diogelwch adeiladau sydd yn gysylltiedig i 30 stryd fawr petae'r adeilad yn cael ei ddymchwel a theimlir nad yw hyn wedi ei grybwyll yn y cais cynllunio. • Gwybodaeth lleol yn honni fod y fynedfa i'r safle ar y cynlluniau ddim yn rhan o dir yr ymgeisydd, ond yn hytrach yn berchen i perchnogion 'Y Meirion Vaults'. • Pryderon am fynedfa'r safle, mewn ardal sydd eisoes dan bwysau gyda traffig trwm gan gynnwys y clipa ac bysiau ysgolion. Mae pryderon y byddai ychwanegu mynedfa newydd a chynyddu'r traffig yn ardal hwn yn arwain at greu safle anniogel i geir.

- Effaith negyddol amlwg ar breifatrwydd cymdogion y safle.
- Ac yn gyffredinol ymateb y gymuned fod y cynlluniau yn gorddatblygiad i'r safle penodol yma.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad rhywogaethau gwarchodedig gan Cambrian Ecology. Nid oedd unrhyw arwydd o ystlumod. Nid oes gennyf unrhyw bryderon ecolegol, ond mae'r adroddiad yma yn argymell blychau adar y to i wella bioamrywiaeth ac rwyf yn cytuno gyda hyn, a byddwn yn ddiolchgar pe byddai'r datblygiad yn cynnwys y blychau adar hyn.

Uned Draenio Tir (Ymgynghoriaeth Gwynedd): 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 mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r strategaeth ddraenio a gyflwynwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond 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.

https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx

Uned Strategol Tai: Heb eu derbyn.

Iechyd yr Amgylchedd (Gwarchod y Cyhoedd): Heb eu derbyn.

Trafnidiaeth Cynulliad:

Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad o'r 01/10/2021 am y cais cynllunio uchod a hysbysaf fod Llywodraeth Cymru, fel yr awdurdod priffyrdd i gefn ffordd yr A470, yn cyfeirio y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gan eich awdurdod gynnwys yr amodau isod:

1) Rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno Datganiad Dull i waith gael ei ymgymryd ger Cefnffordd yr A470 i'w gymeradwyo gan yr awdurdod lleol, mewn ymgynghoriad â Llywodraeth Cymru, cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.
2) Rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i'r awdurdod lleol i'w gymeradwyo, mewn ymgynghoriad gyda Llywodraeth Cymru, cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle.

Mae'r amodau uchod wedi eu cynnwys i gynnal diogelwch ac i draffig y gefn ffordd lifo'n rhydd.

Dylid dwyn y pwyntiau isod i sylw'r ymgeisydd:

A. Dylai'r ymgeisydd nodi nad yw caniatâd cynllunio yn golygu caniatâd dan y Ddeddf Priffyrdd ar gyfer amryfal weithgareddau a fedrai fod yn gysylltiedig gyda'r datblygiad h.y. defnyddio'r brifffordd/troedffordd/ymyl y ffordd i: er enghraifft, dodi deunyddiau, sgipiau, codi sgaffald, cloddio yn y briffordd neu godi offer rheoli traffig. Bydd gweithgareddau o'r fath angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd;
B. Bydd unrhyw drefniadau rheoli traffig dros dro fydd eu hangen mewn cysylltiad â'r cais hwn yn unol â Phennod 8 o'r Canllaw Arwyddion Traffig ac yn unol â'r Cod Ymarfer Diogelwch Gwaith Stryd a Gwaith Ffordd, ac yn cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod priffyrdd.
C. Rhaid i arwyddion traffig yng Nghymru fod yn ddwyieithog, gyda'r Gymraeg uwchben y Saesneg, gan lynu at fanylebau Llywodraeth Cymru, gweler y ddolen a ganlyn i gael y manylion safonol;http://www.traffic-wales.com/traffic_signs.aspx

Os oes gennych unrhyw ymholiadau pellach, anfonwch nhw i flwch post Llywodraeth Cymru sef NorthandMidWalesDevelopmentControlMailbox@gov.wales

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at yr ymgynghoriad cynllunio ynglŷn â'r safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau isod o safbwynt y datblygiad arfaethedig.

Ymgynghorwyd yn flaenorol gyda Dŵr Cymru ar gais tebyg (Cyf: C21/0295/03/LL) i ail-ddatblygu 30 Stryd Fawr, a'n hymateb (Cyf: PLA0056011) oedd nad oedd gennym unrhyw wrthwynebiad yn amodol i argymell nodiadau cynghori fel rhan o'r cais hwn, er ein bod yn cydnabod derbyn cynllun draenio sy'n dangos cynigion i gludo llif dŵr arwyneb i'r garthffos gyhoeddus gyfun. Rydym yn cydnabod i'r cais hwn gael ei dynnu'n ôl yn ddiweddarach. Fel rhan o'r cais diweddaraf yma (Cyf:C21/0922/03/LL), mae'r un 'Strategaeth Ddraenio' (Cyf: 224-R1) wedi ei chyflwyno fel a wnaed gyda (Cyf: PLA0056011), sef y cais blaenorol i ddibenion unrhyw gais SAB a ddaw, rydym yn argymell archwiliadau pellach i'r opsiynau amgen i ddraenio dŵr wyneb gan gynnwys unrhyw garthffosydd dŵr wyneb a systemau draenio'r briffordd.

Felly, gofynnwn os ydych yn debygol o roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad uchod, bod y Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw niwed i breswylwyr presennol nac i'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Nodiadau Cynghori

O 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn amodol i Atodlen 3, Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Argymhellir felly bod y datblygwr yn ymgysylltu mewn ymgynghoriad â Chyngor Sir Gwynedd, fel y Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB), mewn perthynas â'u cynigion ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS). Noder: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn ymgynghorai statudol ar gyfer y broses cais SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Efallai bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru / Welsh Water ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Sewers for Adoption" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau i Ddatblygwr www.dwrcymru.com.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau y Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Cyhoeddus) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd i gysylltu â Dŵr Cymru Welsh Water i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Gofynnwn yn garedig, pe byddai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori gyda ni a chadwn yr hawl i roi cyflwyniad newydd.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau, cysylltwch â'r is-lofnodedig ar 0800 917 2652 neu dros e-bost ar developer.services@dwrcymru.com

Cyfoeth Naturiol Cymru:	**Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.** **Rhywogaethau Gwarchodedig** Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Ecoleg Cambrian. Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - 30 High St, Blaenau Ffestiniog. V2. 23/02/2021) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio'r safle ymgeisio. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd. **Materion eraill** Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018), sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill. Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach. **Rhoddir Cyngor i'r Datblygwr hefyd- Gweler llythyr 20.10.21**
Cadw:	Diolch yn fawr i chi am eich llythyr yn gwahodd ein sylwadau ar y wybodaeth a gyflwynwyd i'r cais cynllunio uchod. Cyngor Ar ôl ystyried y wybodaeth a ddarparwyd yn ofalus, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o safbwynt safle treftadaeth y byd a restrwyd yn ein hasesiad isod o'r cais. Mae polisi cenedlaethol a rhan Cadw mewn cynllunio wedi eu nodi yn Anecs A. Asesiad Lleolir ardal y cais oddi fewn i derfynau Ffestiniog, ei mwynfeydd ai chwareli llechi, 'tre'r llechi' a'r rheilffordd i Borthmadog sydd yn rhan o Safle Treftadaeth y Byd Gogledd Orllewin Cymru - Y Diwydiant Llechi. Mae cyn siop Woolworth yn adeilad gyda tho gwastad sy'n 'ymdebygu i focs' a adeiladwyd ar ddaear sydd ar lethr graddol i'r de o'r Stryd Fawr, a agorodd fel siop yn 1933. Mae gan yr adeilad flaen unllawr ar y Stryd Fawr, sydd wedi cadw rhai elfennau o arddull corfforedig Woolworths ond yn gyffredinol nid yw'n gwella'r y strydwedd bresennol. Mae'r strwythur tu ôl i'r wyneb blaen fel bloc gydag ychydig

iawn o werth pensaernïol. Adeilad arall fydd yn cael ei ddymchwel fel rhan o'r datblygiad arfaethedig yw storfa sy'n wynebu Heol Glynllifon. Mae hwn yn adeilad gyda llechi traddodiadol ar y muriau ac ar y to brig ac mae'n ymddangos iddo gael ei adeiladu yn gynharach na siop Woolworths, ond iddo gael ei ymgorffori fel rhan o'r siop yn ddiweddarach.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gweld yr holl adeiladau ar y safle yn cael eu dymchwel gan roi adeilad deulawr newydd yn eu lle yn wynebu'r Stryd Fawr, gyda bloc ar wahân yn y cefn yn cynnwys dau dŷ annedd arall. Bydd gan y ddau floc doeau brig o lechi ac yn bennaf wedi eu cladio efo llechi. Felly, yn ein barn ni, er y bydd colli adeilad traddodiadol sy'n wynebu Heol Glynllifon yn cael effaith ar y strydwedd hanesyddol, yn gyffredinol bydd y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ardal oddi amgylch ac ni fydd ganddo effaith sylweddol ar werthoedd cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd 3 gwrthwynebiad i’r bwriad ar sail:

- Dyluniad – Uchder Uned 1 a 2 yn uwch na’r cymydog, gor-ddatblygiad o’r safle
- Mwynderau - Effaith ar breifatrwydd cymdogion
- Cymysgedd Tai – Angen cartrefi teuluol nid unedau 1 a 2 lofft, dim gofod mwynderol i fflat Uned 4
- Ffordd mynediad a Pharcio– Heol Glynllifon yn stryd brysur, dim digon o ddarpariaeth parcio i’r unedau, angen bagio yn ôl i’r stryd gan bod dim lle troi
- Pryder am Waliau cyfunol - Adeiladau arfaethedig yn cyffwrdd adeiladau tu allan i’w perchnogaeth, pryder am ddiogelwch adeiladu, tyllu a thanseilio’r adeiladau cyfochrog. Cynlluniau ddim yn dangos bod y ffiniau yn gorgyffwrdd. Dim ymgynghoriad gan y datblygwr gyda’r cymdogion sy’n cael eu heffeithio
- Datblygiad yn arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Pryder am effaith y gwaith datblygu ar y busnesau cyfagos
- Angen symud polyn trydan
- Cefnogi yr angen i ddatblygu’r Cyn safle Woolworths – ond nid yw hwn yn cwrdd a’r angen am gartrefi teuluol

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r safle dan sylw wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Leol, Blaenau Ffestiniog gan feddiannu safle ar y Stryd Fawr o fewn dynodiad Canol Tref. Byddai’r bwriad yn golygu dymchwel siop sylweddol ei maint, sydd wedi sefyll yn wag ers cryn amser, a chodi siop newydd fechan a phedwar uned breswyl ar y safle.

5.2 Polisi MAN 1 yw’r ystyriaeth pan yn delio a datblygiadau manwerthu mewn Canol Trefi. Byddai’r bwriad yn ddefnyddio safle a ddatblygwyd o’r blaen, gan wneud i ffwrdd â siop gyda gofod manwerthu sylweddol oddeutu 530 medr sgwâr a’i gyfnewid am siop llai 55.7 medr sgwâr. Deallir bod yr uned manwerthu wag wedi ei farchnata gan Arwerthwyr Dafydd Hardy am gyfnod hir, gyda

llythyr ganddynt wedi ei gynnwys ar y cais yn nodi fod yr eiddo wedi ei roi ar y farchnad yn Awst 2017 am bris o £125,000 heb lawer o ddiddordeb. Gostyngwyd y pris i £90,000 yn ddiweddarach heb lwyddiant. Mae'r Arwerthwyr yn nodi fod galw rhesymol am unedau bychain ond eu bod yn cael trafferth darganfod meddianwyr i unedau manwerthu mawr. Awgrymir felly fod maint a ffurf y gofod manwerthu dan sylw tu hwnt i anghenion busnesau presennol ac y byddai uned llai yn fwy hyfyw ac atyniadol i natur a thueddiadau manwerthu cyfredol.

5.3 Mae polisi MAN 1 yn annog a chyfeirio datblygiadau manwerthu i leoliadau Canol Tref cyn belled a bod eu graddfa a math o ddatblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan yn y goeden fanwerthu.

Ystyrir fod y siop arfaethedig yn cwrdd a gofynion pedwar maen prawf y polisi gan y byddai yn:

1. Gwella atyniad , bywiogrwydd a hyfywdra canol dref,
2. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig, un ai ar ben ei hun neu wedi ei gyfuno, yn tanseilio rôl fanwerthu y ganolfan,
3. Byddai'r defnydd yn cyd-fynd a defnyddiau cyfagos
4. Ni fyddai yn creu nifer gormodol o flaenau gwag.

Ni fyddai'r bwriad yn colli uned fanwerthu ond yn ei addasu i apelio at fusnesau llai, gyda graddfa'r a gofod manwerthu yn debycach i siopau eraill y cyffiniau. Credir fod y cynnig yn cwrdd ac amcanion y Llywodraeth ar gyfer canol trefi a manwerthu, sy'n hyrwyddo canol trefi fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer manwerthu, hamdden a swyddogaethau eraill tebyg. Mae polisi PS 15 y Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn annog cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas mewn amgylcheddau o ansawdd uchel sy'n denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd, sy'n ddiogel ac yn hygyrch i bawb. Rhaid cydnabod bod ymdrechion i werthu'r uned fel ac y mae heb fod yn llwyddiannus ac nad yw gwedd y siop presennol yn cyfrannu'n gadarnhaol i edrychiad a gwedd y Stryd Fawr. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn gymorth i wella cyflwr, edrychiad ac ansawdd cyfleusterau Canol y Dref. Mae'r elfen manwerthu'r bwriad felly yn bodloni gofynion polisi MAN 1 ac egwyddorion polisi PS 15 y CDLl.

5.4 O safbwynt elfen tai preswyl y bwriad, polisi TAI 1 *Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol* fyddai'r ystyriaeth. Mae Blaenau Ffestiniog wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Drefol ac mae'r safle o fewn ffin datblygu'r ganolfan. Mae polisi TAI 1 yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun unai drwy ddynodiadau tai neu ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Safle ar hap yw safle'r cais sydd hefyd yn disgyn o dan y diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen, sef safle 'Tir Brown' a ystyrir yn addas i'w ddatblygu. Clustnodwyd 298 uned fel lefel cyflenwad dangosol Blaenau Ffestiniog, dros gyfnod y Cynllun (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.). Ymddengys fod cyfanswm o 20 uned wedi eu cwblhau ym Mlaenau Ffestiniog yn y cyfnod rhwng 2011 a 2021. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 14 o unedau. Wrth ystyried y wybodaeth hyn, byddai modd cefnogi 4 uned sy'n rhan o'r datblygiad hwn yn erbyn ffigyrau y lefel cyflenwad dangosol presennol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.

5.5 Mae polisi TAI 15 yn datgan y disgwylir i ddatblygiadau tai newydd wneud cyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn unol â ffigyrau trothwy a nodir yn y polisi, sef 2 uned fforddiadwy mewn Canolfan

Wasanaeth Leol. Gan fod y cynnig ar gyfer 4 uned, mae hyn yn cyd-fynd a'r trothwy ble mae'n ofynnol gwneud cyfraniad fforddiadwy. Gan fod Blaenau Ffestiniog tu mewn i ardal pris tai 'Blaenau Ffestiniog' yn y Cynllun, nodir y byddai darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Golyga hyn y dylai 0.4 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Gan fod y bwriad gerbron yn cynnig un tŷ fforddiadwy, byddai hyn yn ddigonol i fodloni gofynion meini prawf Polisi TAI 15 y CDLl. Nid yw'r cais yn manylu pa uned a fwriedir i fod yn fforddiadwy ond fe awgrymir y byddai'r 3 uned sy'n weddill hefyd, oherwydd eu maint, graddfa a lleoliad yn debygol o gynnig cartref am bris isel. Derbyniwyd amcan bris gan Arwerthwyr Tai fel rhan o wybodaeth ychwanegol ar y cais (dyddiedig 26 Mai 2021) yn nodi y disgwylir i bris y tai teras ar Heol Glynllifon fod oddeutu £120,000 neu rentu am oddeutu £550 y mis. Byddai pris tebygol fflat llawr cyntaf ar y Stryd Fawr oddeutu £70,000 gyda rhent misol o amgylch £500. Ar sail y ffigyrau hyn, mae'n debygol y byddai'r unedau i gyd y n fforddiadwy gyda disgownt priodol. Byddai modd delio a'r mater fforddiadwy trwy amod cynllunio fyddai'n gofyn fod cynllun Tai fforddiadwy yn cael ei gyflwyno sy'n manylu pa uned fyddai'n fforddiadwy, y math o ddaliadaeth a gynhigir, prisiad llyfr coch a threfniant cytundeb 106 fforddiadwy (os yn cael ei ddarparu gan datblygwr preifat ac nid cymdeithas tai) a hynny cyn dechrau unrhyw waith datblygu. Mae'r asiant wedi cadarnhau y byddai amod o'r fath yn dderbyniol ganddynt.

5.6 Mae Polisi TAI 8 *Cymysgedd Briodol o Dai* hefyd yn ystyriaeth wrth asesu ceisiadau am dai, lle dylid ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Cynhigir y gymysgedd isod:

- 1 fflat- 2 lofft (2-3 person)
- 3 tŷ/fflat – 1 llofft (1-2 berson)

Fe nodir yn y datganiad Cynllunio gyda'r cais fod y cymysgedd tai wedi ei bennu trwy drafodaethau gyda Ymgynghorwyr Tai lleol proffesiynol i ddarganfod angen y farchnad leol ym Mlaenau Ffestiniog. Mae'r datganiad yn nodi y byddai'r gymysgedd a gynhigir yn apelio at bersonau sengl, cyplau, neu deuluoedd bychain sy'n chwilio am dŷ pris isel mewn lleoliad hygyrch. Er nad yw'r gymysgedd yn helaeth, dadleuir fod yr unedau yn ymateb i gyfyngiadau ffisegol y safle sydd wedi ei amgylchynu gan adeiladau a thai. Ategir y byddai'n anodd darparu cymysgedd o unedau mwy megis 3-4 llofft, gan bod agosatrwydd y safle at dai ac olygiadau gor-edrych yn rhwystro gosodiad mwy confensiynol o'r safle. Dadleuir y byddai'r gosodiad â'r diffyg llecynnau parcio yn ei gwneud yn anodd i'w werthu unedau mwy. Fe nodir fod rhai o'r gwrthwynebwyr yn datgan nad yw'r bwriad yn cyfarch yr angen lleol am dai teuluol, ac nad oes angen am unedau bychain 1 a 2 lofft. Gellir cytuno fod natur adeiledig y safle yn pennu i raddau y math o unedau y gellir eu darparu ac na fyddai unedau teuluol mwy yn debygol o fod mor ddeniadol i brynwyr ar safle cyfyngedig o'r fath. Ar y cyfan, credir fod y bwriad yn defnyddio'r tir mewn modd cynaliadwy, gyda dwysedd datblygu yn gweddu i leoliad canol tref a nodweddir gan fflatiau a thai teras. Byddai'n cynyddu a gwella ansawdd y stoc dai bresennol. Gan mai datblygiad cymharol fychan yw hwn, credir fod y gymysgedd yn gwneud y gorau o gyfyngiadau'r safle ac yn bodloni gofynion TAI 8 y CDLl.

5.7 Yn sgil yr uchod felly, ymddengys fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion ac egwyddorion y polisïau Manwerthu MAN 1, PS 15 a pholisïau Tai TAI 1, TAI 8, TAI 15 y CDLL gyda'r amod i gytuno cynllun tai fforddiadwy.

Materion Ieithyddol

5.8 Gan nad yw Blaenau Ffestiniog wedi cyrraedd y ffigyrau tai dangosol ac yn ddatblygiad preswyl llai na 5 uned, nid yw'n ofynnol o dan ofynion polisi PS 1 i gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg yn achos yma. Fodd bynnag, mae'r datganiad Cynllunio gyflwynwyd gyda'r cais wedi cyffwrdd ar faterion Ieithyddol. Y bwriad yw i gyflogi pobl leol sy'n siarad Cymraeg i weithio yn y siop. Fe nodir fod graddfa'r datblygiad yn gymharol fychan o ystyried maint y boblogaeth leol ac felly mae'r effaith ar yr iaith yn debygol o fod yn isel. Byddai'r unedau oherwydd eu maint yn annhebygol o apelio at bobl o tu allan i'r ardal, gyda meddianwyr yr unedau yn debygol o fod yn breswylwyr lleol Cymraeg sy'n chwilio am dai yn lleol. Fe gesglir yn y Datganiad felly na fyddai'r bwriad yn debygol o achosi niwed i'r iaith Gymraeg a chydbwysedd ieithyddol y gymuned leol. Mae'r wybodaeth uchod yn ddigonol i fodloni gofynion o sut maent wedi rhoddi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Gellir gosod amod hefyd i sicrhau bod enwau Cymraeg yn cael eu rhoddi ar y tai er cadw diwylliant yr ardal. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 1 y CDLL.

Mwynderau gweledol

5.9 Yn weledol, ymddengys y siop bresennol fel adeilad un llawr to gwastad o'r Stryd Fawr gan ymestyn yn ôl yn ddeulawr i'r cefn, oherwydd y gwahaniaeth lefelau tir. Storfa garreg a welir o Helo Glynllifon gyda thalcen ochr to gwastad swmpus yr adeilad Woolworths tu ôl iddo. O ran cyd-destun y Stryd Fawr, ceir adeiladau o amrywiol ffurf, graddfa a dyluniad yn y cyffiniau agos gyda thŷ tafarn Y Meirion gyfochrog, siopau annibynnol deulawr a thri llawr gyferbyn gyda fflatiau uwchben a thŷ annedd deulawr ar wahân i'r ochr arall. Natur breswyl sydd i Heol Glynllifon, gyda rhesi tai teras yn y cyffiniau agos. Rhaid cydnabod nad yw'r adeilad fel ac y mae yn cyfrannu'n gadarnhaol i wedd y Stryd Fawr na'r cyffiniau.

5.10 Byddai'r datblygiad wedi ei rannu dros ddau adeilad gyda adeilad deulawr i'r blaen (i bwrpas yr adroddiad adeilad A) yn wynebu'r Stryd Fawr ac adeilad tri llawr i'r cefn (adeilad B) a bwlch mwynderol/gerddi yn eu canol i'w gwahanu. Byddai adeilad A yn ddeulawr ac yn agos i'r un lefel to a'r adeiladau cyfochrog, sef Y Meirion a rhif tŷ 31 Stryd Fawr, ond gydag adain is i'r cefn. Ystyrir bod y dyluniad blaen yn gydnaws a dyluniadau siopau'r Stryd Fawr. Mae'r manylion llechi a'r ffenestri gromen yn cynnig ychydig o ddiddordeb i'r blaen a byddai modd gosod amod i gytuno lliw gorffeniad y muriau â'r cladin. Ar y cyfan credir bod maint, graddfa ac ymddangosiad yn prif wyneb yn debygol o wella cymeriad y Stryd Fawr i'r hyn sy'n cael ei brofi'n bresennol.

5.11 Adeilad tri llawr fyddai adeilad B fyddai'n cynnwys dwy uned breswyl 1 ystafell wely. Gosodiad mewnol ben i waered fyddai i'r tai, gyda ystafell fyw a chegin yng ngofod y to, ystafell wely ac ymolchi ar y llawr cyntaf a ystafell aml bwrpas a chyfarpar ar y llawr daear. Byddai'r ddwy uned yn rhannu'r un mynediad a storfa finiau. Byddai uchder yr adeilad fymryn yn uwch na eiddo'r cymydog yn rhif 8 Heol Glynllifon. Ystyrir bod graddfa, maint a dyluniad adeilad B hefyd yn gydnaws a adeiladau'r cyffiniau gyda'r cymysgedd o orffeniad llechi, rendr a byrddau pren yn cyflwyno diddordeb i'r brif wyneb. Mae natur adeiledig y safle yn cyfyngu ychydig ar bosibiliadau y dyluniad. Ar y cyfan, ystyrir y byddai'r datblygiad yn debygol o ymdoddi i'w gyd destun trefol gan gadw ffurfiau a phatrwm datblygu traddodiadol a defnyddio deunyddiau addas i'r lleoliad. Byddai'r bwriad yn gwneud defnydd cadarnhaol o safle adeilad helaeth ddefnyddiwyd o'r blaen sydd wedi sefyll yn segur a dirywio am gyfnod hir. Mae ymgais yma i wella ac adfer edrychiad y Stryd Fawr mewn modd cynaliadwy. Ystyrir felly fod y bwriad yn cwrdd a gofynion polisïau PS 5 a PCYFF 3 y CDLl.

5.12 Saif o fewn dynodiad Safle Treftadaeth y Byd, Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Blaenau Ffestiniog ac o fewn parth 500 medr i Heneb Gofrestredig Chwarel Diffwys. Ymgynghorwyd gyda Cadw ar y cais sydd wedi cadarnhau, er bod colled o adeilad hanesyddol traddodiadol yn Heol Glynllifon, yn ei gyfanrwydd ystyrir fod y datblygiad yn cadw cymeriad ei gyffiniau ac na fyddai'r datblygiad yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar werthoedd eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. O ystyried ei gyd-destun safle, mae'r lleoliad hwn wedi ei amgáu i raddau helaeth gan adeiladau eraill felly golygfeydd cyfyngedig o fannau agos fyddai i' bwriad. Ar sail hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael ardrawiad niweidiol ar ddynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol nac ar osodiad Heneb Gofrestredig chwarel Diffwys. Asesir felly fod y bwriad yn bodloni polisïau PS 20 ac AT 1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 Fel nodwyd uchod, mae'r adeilad dan sylw wedi ei amgylchynu gan adeiladau i bob cyfeiriad. Rhaid felly asesu oblygiadau y bwriad ar breswylwyr yr adeiladau hynny. Nid oes pryder am effaith ar y siopau/ fflatiau i'r gogledd o'r safle gan bod cefnffordd yn eu gwahanu. Ceir tŷ annedd 31 Stryd Fawr i'r dwyrain, sydd wedi ei osod ymhellach yn ôl na blaen safle'r cais. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais gan berchnogion yr eiddo hwnnw, yn mynegi pryder y byddai'r bwriad yn gor-edrych dros gefn eu heiddo a'u gardd. Mae'r cynllun yn dangos un ffenestr llawr cyntaf ystafell ymolchi yn nrychiad dwyreiniol Adeilad B a nodir i fod yn ffenestr afloyw. Ceir pedwar ffenestr do ar y ddrychiad dwyreiniol hefyd, yn yr ystafell fyw/cegin llawr uchaf. Byddai modd gosod amod i sicrhau bod y ffenestr llawr cyntaf yn wydr afloyw ac yn cael ei cadw felly a bod ei dyluniad o fath 'top hung' i gyfyngu'r agoriad a gweledёdd i eiddo'r cymydog. O ran ffenestri to Uned 1, ymddengys fod gosodiad uchder y ddwy dros yr ystafell fyw oddeutu 1.7 medr o'r lefel llawr, fyddai'n uchder digonol i warchod mwynderau'r cymydog ond, mae'r ffenestr do ar ochr y gegin yn ymddangos ar lefel is o oddeutu 1.4 medr. Gan bod defnydd cyson o gegin, rydym wedi gofyn i'r asiant godi'r ffenestr hon yn uwch i 1.7m o lefel llawr hefyd, sy'n gyfaddawd i warchod mwynderau'r cymydog. Disgwylir cynllun diwygiedig gyda'r newidiadau hynny yn fuan. Mae prif ffenestr yr ystafell fyw/cegin ar y ddrychiad gogleddol, felly darparu goleuni fyddai prif swyddogaeth y ffenestri to. Mae ongl y to i raddau ac uchder gosodiad y ffenestri to yn helpu i sicrhau na fyddai'r ffenestri dwyreiniol yn ormesol nac annerbyniol dros gefn rhif 31. Rhaid derbyn mewn sefyllfa adfeiliedig drefol o'r fath, fod gor-edrych yn anorfod yn rhan helaeth o amgylchiadau. Fe nodir fod y cymydog wedi datgan pryder am ffenestri cefn Adeilad A a ffenestri ochr Adeilad B, sy'n wynebu dros erddi'r datblygiad. Ni ystyrir y byddai rhain yn cael effaith ymwthiol arwyddocaol nac yn ormesol ar y cymydog, gan mai golygfa onglog fyddai dros rif 31. Bydd wal uchel oddeutu 1.8m ar y terfyn rhwng y ddau adeilad a thŷ'r cymydog sy'n rhesymol. Ar un llaw gellir dadlau y byddai'r bwriad yn debygol o wella sefyllfa goleuni y cymydog, gyda'r datblygiad yn creu mwy o fwlch rhwng yr adeiladau ac yn llawer llai gormesol na'r wal uchel sy'n eu wynebu'n bresennol.

5.14 Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail mwynderau gan y cymydog i'r de hefyd, sef rhif 8 Heol Glynllifon. Er bod adeilad B yn mynd i fod yn uwch na'r adeilad to gwastad presennol, ni ystyrir y byddai'r gwahaniaeth uchder yn cael effaith arnynt o ystyried fod yr adeilad i'r gogledd o'r cymydog a chwrs yr haul i'r cyfeiriad arall. Mae wedi mynegi pryder hefyd bod adeilad Woolworth presennol yn cyffwrdd ei sied 'lean-to' ac y byddai ei ddymchwel a'i glirio yn ansefydlogi eu heiddo. Dengys y cynllun arfaethedig fod rhan o'r adeilad B yn mynd i fod yn cyffwrdd y sied 'lean-to' hefyd. Mae hyn yn fater dull adeiladu ac yn ystyriaethau sydd angen eu datrys o dan

Ddeddf Wâl Gyfunol rhwng y datblygwr â'r perchennog perthnasol. Ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r cymydog 8 Hel Glynllifon yn yr achos yma.

5.15 Mae perchennog Y Meirion wedi datgan pryder ynglŷn â'r posibiliad y byddai'r gwaith dymchwel yn cyfaddawdu sefydlogrwydd eu heiddo hefyd, gan bwysleisio bod ffiniau y ddau safle yn gorgyffwrdd mewn mannau. Byddai adeilad A yn cyffwrdd Y Meirion a bwriedir adeiladu wal 1.8 medr o uchder ar hyd y terfyn. Ni chredir bod unrhyw ffenestri o'r datblygiad yn effeithio'r tŷ tafarn/fflat yn arwyddocaol felly yn dderbyniol o ran mwynderau. Fel nodwyd eisoes, materion Wal Gyfunol yw materion waliau terfyn sydd tu hwnt i'r broses cynllunio. Gwaethygu mae cyflwr yr adeilad fel ac y mae, gyda'r potensial i achosi mwy o niwed i'r cymdogion os y cedwir i ddirywio ymhellach.

5.16 Tra sylweddolir bod rhyng-welededd gor-edrych yn mynd i fod yn debygol rhwng adeilad A a B, ni ystyrir y byddai hyn yn peri problem o gofio y byddai unrhyw brynwyr yn ymwybodol o'r sefyllfa wrth brynu'r tai. Mae ardal mwynderol wedi ei glustnodi i dri o'r unedau, ond dim i fflat Uned 4, Adeilad A. Er y byddai gofod mwynderol allanol yn ddelfrydol i bob uned, gwerthfawrogir bod gosodiad a chyfyngiadau'r safle yn dylanwadu ar y sefyllfa i raddau. Byddai gan fflat Uned 4 storfa finiau bwrpasol yn y cyntedd ac ystafell aml bwrpas o dan grisiau'r fflat sy'n fanteisiol. Ystyrir y gellir derbyn hyn yn foddhaol, mewn sefyllfa drefol o'r fath, gan gofio nad oes gan y nifer o fflatiau ofod mwynderol allanol. Awgrymwyd gan rai o'r gwrthwynebwyr y byddai'r math o unedau 1 ystafell wely yn debygol o ddenu ymddygiad gwrthgymdeithasol. Nid oes sail i'r honiadau hyn ac yn sicr ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail hynny. Wedi asesu effaith y bwriad ar y cymdogion agosaf, ystyrir gyda'r amodau priodol parthed y ffenestr ystafell ymolchi, derbyn cynllun diwygiedig ar gyfer codi uchder y ffenestr do Uned 1 a nodyn am y Wal Gyfunol, fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith arwyddocaol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion. Mae'r bwriad felly yn bodloni gofynion polisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Fe wasanaethir y safle gan gefnffordd A470 y Stryd Fawr a ffordd sirol ddi-ddosbarth Heol Glynllifon. Mae'r bwriad yn dangos dau ddarpariaeth parcio i Uned 1 a 2 yn adeilad B, oddi ar Heol Glynllifon a gwaith o ail sefydlu palmant ffurfiol yn lle sefyllfa 'lay-by' presennol. Ymgynghorwyd gyda Trafnidiaeth y Cynulliad oherwydd lleoliad yr adeilad ger y gefnffordd. Derbyniwyd ymateb yn gofyn fod amod yn cael ei osod fod Datganiad Dull a Chynllun Trafnidiaeth yn cael ei gyflwyno a'i gytuno cyn cychwyn y datblygiad, i sefydlu os byddai unrhyw waith yn effeithio'r gefnffordd a llif trafnidiaeth yr A470. Maent hefyd yn awgrymu nodiadau perthnasol, fel a welir yn yr ymatebion uchod. Mae'r amodau a ofynnir amdanynt yn rhesymol.

5.18 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ar y cais hefyd, ond ni dderbyniwyd ymateb. Fodd bynnag, mae'r bwriad wedi bod yn destun ymholiad cyn cais ac wedi derbyn cyngor gan yr Uned Trafnidiaeth o flaen llaw ynglŷn â gosodiad y fynedfa a'r sefyllfa barcio. Awgrymodd y Swyddog Trafnidiaeth bod angen edrych ar osodiad y cerbiau a sefyllfa tynnu i mewn presennol a'u cynghori i ail sefydlu llinell y llwybr droed a gosod cerbiau smwt ar gyfer mynediad y lle parcio. Mae'r cynllun a gyflwynwyd wedi ymateb i'r cyngor cyn cais hynny o ail sefydlu'r llwybr troed. Nodir mai'r un trefniant parcio sydd i'r cais hwn ac y cais blaenorol C21/0295/03/LL, ble bu i ni dderbyn sylwadau Ffyrdd, felly gellir cymryd y sylwadau hyn i ystyriaeth. Byddai'r bwriad yn cynnwys dau lecyn parcio, sef llecyn i'r ddwy uned ar Ffordd Glynllifon. Er nad yw'n cynnig darpariaeth parcio unigol ar gyfer pob uned, tybir fod yr hyn a gynhigir yn resymol ar gyfer lleoliad canol dref, gyda

chyfleon parcio ar strydoedd cyfagos ac o fewn maesydd parcio cyhoeddus. Cytunir â'r sylwadau fod y safle yn leoliad hygyrch i'r Stryd Fawr ble ceir mynediad hwylus i drafnidiaeth gyhoeddus a dylid roi blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd hygyrch a chynaliadwy gan nad yw pawb yn berchen ar gerbyd. Sylweddolir fod rhai o'r gwrthwynebwyr wedi datgan pryder am faterion ffyrdd a pharcio'r cyffiniau, fodd bynnag rhaid cofio bod dwysed trafnidiaeth y siop flaenorol megis y loriau danfon a pharcio a staff yn ei hun wedi cynhyrchu symudiadau traffig trwm. Gellir dadlau y byddai'r symudiadau traffig dau gar yn peri llawer llai o aflonyddwch na loriau danfon a symudiadau cwsmeriaid a staff y defnydd blaenorol. Ar sail sylwadau blaenorol yr uned Drafnidiaeth ac nad oes unrhyw newid wedi bod i'r gosodiad parcio, ystyrir gellir derbyn y bwriad yn dderbyniol ac yn bodoli gofynion polisïau TRA 2, TRA 4 a PS 5 y CDLl. Gellir cynnwys amod fel awgrymwyd sy'n gofyn bod y ddarpariaeth barcio wedi eu cwblhau cyn meddiannu'r unedau a nodiadau perthnasol ynglŷn â chael y trwyddedau perthnasol i ymgymryd â gwaith ar y priffyrdd/palmant.

Materion bioamrywiaeth

5.19 Mae safle'r cais yn gorwedd mewn ardal drefol adeiledig heb unrhyw gysylltiad i gynefin gwyllt. Cyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol gan Cambrian Ecology fel rhan o'r cais. Ni ddarganfyddwŷd unrhyw olion o ystlumod yn defnyddio'r adeilad, dim ond colomennod 'feral' yn nythu o fewn ardal y brif siop. Nid oedd unrhyw faterion ecolegol yn codi ond fe nodir bod dyletswydd i geisio gwella bioamrywiaeth ar safleoedd ble'n bosib. Argymhellir yn yr adroddiad felly bod bocsys adar 'aderyn y to' yn cael eu gosod. Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth sy'n cadarnhau nad oes ganddynt bryderon bioamrywiaeth ond yn cytuno gyda argymhelliad yr Ecolegydd sy'n gofyn am fesurau gwella bioamrywiaeth. Ar sail cynnwys yr asesiad a sylwadau'r Swyddog Bioamrywiaeth, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PS 19 CDLl.

Materion Draenio

5.20 Cyflwynwyd Strategaeth Ddraenio fel rhan o'r cais sy'n nodi eu bwriad ar gyfer arllwysiad dŵr wyneb a draeniad dŵr budr. Bydd y dŵr budr yn cysylltu i rwydwaith garthffos Heol Glynllifon. Gan nad oes cyrsiau dŵr yn y cyffiniau a rhwydwaith garthffos bresennol yn y cyffiniau, cysylltu i'r rhain yw'r opsiwn. Gan y bydd gostyngiad yn ardal adeiladwaith a mesurau i reoli a chasglu dŵr wyneb awgrymir bod gwelliant. Ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru a nid oedd ganddynt wrthwynebiad, ond yn gofyn bod nodiadau yn cael eu cynnwys ynglŷn â chytuno Systemau Draenio Cynaliadwy. Ymgynghorwyd gyda Uned Ddraenio y Cyngor hefyd sy'n cadarnhau bod rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a chael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Bydd angen gosod amod i'r perwyl hynny.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau a'r gwrthwynebiadau, cesglir fod egwyddor y bwriad yn ei hanfod yn cydymffurfio a egwyddorion a gofynion polisi Man 1 a TAI 1 y CDLl. Rhoddir blaenoriaeth i ddatblygu safleoedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen, ac ystyrir y byddai'r bwriad yn cyflawni hynny a gwella ansawdd gweledol safle amlwg ar y Stryd Fawr. Mae dyluniad a graddfa'r datblygiad yn gydnaws a'r cyffiniau ac mae'r materion mwynderau a phreifatrwydd yn gallu cael

eu goresgyn trwy amodau. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y cyrff ymgynghori amrywiol ac ystyrir bod y materion ffyrdd, bioamrywiaeth a'r draenio yn dderbyniol gyda'r amodau a nodir. Mae'r ail gyflwyniad hwn wedi dilyn cynghorion a roddwyd i'r cais blaenorol a dynnwyd yn ôl. Ar sail yr asesiad uchod argymhellir caniatáu'r cais gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r Rheolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cynllun diwygiedig yn dangos ffenestr do yn gegin uned 1 ar lefel uwch fel y trafodwyd yn baragraff 5.13 ac yn unol â'r amodau isod:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Cytuno gorffeniad allanol
5. Ffenestr llawr cyntaf ar ochr ddwyreiniol Uned 1 i o fod o wydr afloyw ac o ddyluniad 'top hung' i rwystro gwelededd.
6. Ni ddylai gosodiad y ffenestri to ar ddrychiad dwyreiniol yr unedau fod dim is na 1.7 medr o lefel llawr mewnol.
7. Cyflwyno a cytuno cynllun tai fforddiadwy a threfniant i roli'r fforddiadwyedd i'r dyfodol.
8. Cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno i a derbyn cymeradwyaeth y ACLl mewn ymgynghoriaeth gyda Llywodraeth Cymru Ddatganiad Dull o'r gwaith a fwriedir ei ymgymryd ar gefnffordd yr A470.
9. Cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno i a derbyn cymeradwyaeth y ACLl a ymgynhoriaeth gyda Llywodraeth Cymru Gynllun Rheoli Traffig.
10. Rhaid cwblhau'r fynedfa i'r ffordd sirol a'r llecynnau parcio cyn preswylio yn yr unedau preswyl.
11. Rhaid gosod bocsys adar y to yn unol ac argymhellion rhan 8 o asesiad Ecolegol Cychwynnol, Cambrian Ecology.
12. System Ddraenio Cynaliadwy (SUDS).
13. Rhaid rhoddi enwau Cymraeg ar yr unedau sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad.

Nodiadau:

Tynnu sylw at nodiadau Trafnidiaeth Cynulliad

Angen trwyddedau Ffyrdd perthnasol, cynllun rheol traffig ac arwyddion Cymraeg

Nodiadau Ffyrdd

Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn Wâl Gyfunol