

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0154/03/LL

Dyddiad 12/02/2019

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Bowydd a Rhiw

Bwriad: Addasu adeilad yn 14 fflat

Lleoliad: Market Hall, Church Street, Blaenau Ffestiniog, LL41 3HP

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd ac addasu adeilad sylweddol yn 14 fflat. Mae'r adeilad yn segur ar hyn o bryd. Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd am y math o fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r cais gwreiddiol (13 fflat 1 llofft) derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos bwriad i addasu yr adeilad yn 14 fflat yn cynnwys 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely. Bydd y fflatiau yn mesur rhwng 41 medr sgwâr a 96 medr sgwâr. Bydd y bwriad diwygiedig yn golygu creu 3 ffenestr newydd yn y drychiad ochr sy'n wynebu'r rheilffordd, cau 1 agoriad yn y drychiad ochr sy'n wynebu stryd fawr a chreu 6 agoriad newydd yn y drychiad sy'n wynebu'r eglwys gyfagos. Derbyniwyd hefyd dogfennau diwygiedig yn gosod allan amcanion y bwriad.
- 1.2 Bwriedir hefyd darparu lle storio beiciau a biniau ar y llawr daear o fewn yr adeilad. Datgan yr ymgeisydd bod yr adeilad yn fewnol bron yn hollol agored a byddai'r gwaith addasu ond yn golygu codi muriau mewnol. Mae'r cynllun yn dangos bod ffin y safle wedi ei dynnu yn dynn o amgylch yr adeilad gydag ychydig o dir amwynder rhwng yr adeilad a'r rheilffordd i'r de. Mae'r adeilad wedi ei adeiladu o wneuthuriad carreg gyda tho llechi.
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar safle yn rhan orllewinol tref Blaenau Ffestiniog. Mae'r safle yn terfynu gyda'r rheilffordd i'r de, eglwys i'r dwyrain, rhesiad o dai a'r Stryd Fawr i'r gogledd a lle parcio cyhoeddus i'r gorllewin.
- 1.4 Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol di ddsbarth sy'n cysylltu'r safle i Stryd Fawr y dref sydd hefyd yn rhan o rwydwaith Cefnffyrdd Gwynedd.
- 1.5 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu'r dref ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Nid yw'r adeilad na'r eglwys gyfagos wedi eu rhestru fel adeilad rhestredig.
- 1.6 Derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd yn datgan os caniateir y cais y bydd Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn bwriadu cymryd prydles hirdymor ar yr eiddo a'i ddefnyddio fel rhan o'u portffolio tai sy'n cynnig cefnogaeth i'r digartref
- 1.7 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllunio, Datganiad Ieithyddol a Cymunedol, ac Arfarniad Hyfywedd Ariannol fel rhan o'r cais. Derbyniwyd datganiad pellach dan benawd 'Additional information regarding housing mix-unit size and tenure' dyddiedig 22.05.2019.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymraeg.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr

Polisi PS16 – darpariaeth tai.

Polisi PS17 – strategaeth aneddleoedd.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a’r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd tai.

Polisi TAI9 – isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth.

Polisi PS18 - tai fforddiadwy.

Polisi PS 20 – diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu’n Gynaliadwy.

CCA: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

NCT 18 Trafnidiaeth (2007).

NCT22 Cynllunio ar Gyfer Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C08M/0077/03/R4 - Newid defnydd depo cyngor i ddefnydd canolfan aml bwrpas i'r celfyddydau, addysg a chymunedol i gynnwys dymchwel rhan adeiladau ac adeiladu estyniadau newydd - Caniatáu ar 04/09/2008
- 3.2 C02M/0010/03/LL - Cais ol-weithredol i newid defnydd neuadd am gyfnod dros dro o 8 Chwefror 2002 i 31 Rhagfyr 2002 i ddefnydd D1 (dim sefydliad preswyl), D2 (cynulliad a hamdden) yn cynnwys defnyddiau (A1) manwerthu iswasanaethgar - Caniatáu ar 15/02/2002
- 3.3 C00M/0003/03/LL - Cais i ddefnyddio adeilad dros dro am gyfnod o 3 mis o Fehefin i Awst 2000 i gynnal arddangosfa o waith arlunio - Caniatáu 17/04/2000

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mae'r Cyngor Tref yn gwrthwynebu y cais oherwydd nad oes llefydd parcio gyda'r adeilad heblaw am faes parcio cyhoeddus ger llaw. Mae'r Cyngor Tref hefyd yn gofyn a yw'r galw am fflatiau un llofft yn yr ardal wedi ei brofi, y wybodaeth sydd gan y Cyngor Tref yw nad oes galw lleol am y math yma o ddatblygiad ond galw am dai teuluol ar gyfer pobl leol. Os nad oes galw lleol am fflatiau un llofft gall hyn fod yn fygythiad i iaith a chymuned yr ardal. Ail ymgynghorwyd gyda'r Cyngor Tref ar y cynlluniau diwygiedig ac ni dderbyniwyd ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Er nad yw'r bwriad yn cynnwys darpariaeth parcio benodol, ar dir o fewn perchnogaeth neu o dan reolaeth yr ymgeisydd, mae'r safle'n ochri a maes parcio cyhoeddus, di-dâl. Yn ogystal mae'r safle o fewn pellter cerdded neu feicio i nifer o gyfleusterau lleol. Safle hefyd o fewn pellter rhesymol i wasanaethau cludiant cyhoeddus rheolaidd.

Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.

Llywodraeth Cymru - Cefnffyrdd Dim cyfarwyddyd

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad wedi derbyn datganiad gan yr ymgeisydd y bwriedir cysylltu'r bwriad i'r garthffos gyhoeddus. Atgoffa Cyngor na chyflwynwyd adroddiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Bioamrywiaeth gyda'r cais a bydd angen cysylltu gydag Uned Bioamrywiaeth y Cyngor i drafod y mater.

Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd (GCAG)

Datgan bod yr adeilad o ddiddordeb hanesyddol. Adeiladwyd yr adeilad rhwng 1861 a 1864 gan Owen Roberts o Dolgareddu i ddyluniad gan Owen Morris o Borthmadog. Er nad yw'r adeilad o werth pensaernïol neilltuol, y mae o bwysigrwydd hanesyddol oherwydd ei gysylltiadau gyda chyfnod llewyrchus y dref yn ystod yn bedwaredd ganrif ar bymtheg ac y bu David Lloyd George cyflwyno araith wleidyddol oddi yno.

Bydd y gwaith yn cynnwys gwaith mewnol a fydd yn newid edrychiad a chymeriad mewnol yr adeilad. Argymhellir felly gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cynnal archwiliad ffotograffig mewnol o'r adeilad cyn dechrau unrhyw waith.

Dŵr Cymru:

Cynnig sylwadau arferol ac awgrymu gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn atal dŵr wyneb lifo i garthffos gyhoeddus oddi ar unrhyw gynnydd mewn arwynebedd to neu wyneb anhydraidd. Dim sylwadau pellach i'w gwneud ar y bwriad diwygiedig.

Uned Bioamrywiaeth

Nid oes bwriad gwneud gwaith ar y to na thorri mewn i'r nenfwd. Nid oes pryderon Bioamrywiaeth am y cais yma.

Uned Strategol Tai:

Mae galw am fflatiau 1 a 2 stafell wely, ac iddynt fod yn fforddiadwy i'r ardal. Gan nad oes prisiau ffurfiol wedi'i gyflwyno, gall % y disgownt newid yn y dyfodol. Yn ôl ffigyrau Tîm Opsiynau Tai'r Cyngor ymddengys bod 79 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin ar gyfer fflatiau 1 i 4 ystafell wely, gyda 39% yn dymuno 1 ystafell wely a 36% yn dymuno 2 ystafell wely. O'r wybodaeth yma ymddengys bod angen am y math yma o fflatiau yn bodoli o fewn y dref a disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy. Noder hefyd petai'r Gymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad y byddai gofyn i ddyluniad yr unedau bwriededig gyfarfod 'Design Quality Requirements' (DQR) y Cyngor fodd bynnag nid oes cyfeiriad at gymdeithas dai fel rhan o'r cais. Ar gyfartaledd mae fflat yn y dref yn gwerthu am tua £88,196 ac ar sail y wybodaeth yma, byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 15% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. Caiff 57% o'r boblogaeth eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. Derbyniwyd sylwadau pellach yr Uned Tai Strategol ar y cynlluniau diwygiedig yn datgan bod cymysgedd yr ystafelloedd yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Teimlo dylai trafodaethau wedi cymryd lle i adnabod bod angen yn bodoli yn yr ardal ar y lefel a nodir ac am y math o ddarpariaeth.

Rhagweld hefyd y byddai angen sgysiau gyda Gwasanaeth Oedolion

Ychydig yn betrus os yw'n fwriad i'r holl unedau gael ei defnyddio i'r perwyl yma. Mae angen bod yn ofalus rhag gorganoli mewn un lleoliad

Tebyg bod rhywfaint o alw yn yr ardal. Yn disgwyl y byddai mwy o groesdoriad o ran defnydd cyffredinol yn hytrach na arbenigol.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:

1. Bod hanes i'r safle ac nid ddylid ei addasu yn fflatiau.
2. Diffyg parcio cerbydau.
3. Gallai'r bwriad rhoi straen ar y gymuned a'r iaith.

Ail ymgynghorwyd a thrigolion cyfagos ar y bwriad diwygiedig ac ni dderbyniwyd ymateb. Daeth y cyfnod ail hysbysebu i ben ar 7 Mehefin 2019

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 **Tai (fflatiau hunangynhaliol)** - Fel cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Trefol ac mae'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF1 o'r CDLL. Mae Polisi TAI9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol:-

- Maen prawf 1 - dylai'r eiddo fod yn addas ar gyfer ei isrannu ar gyfer y math a niferoedd o unedau a fwriedir heb yr angen i gynnal addasiadau ac estyniadau sylweddol - nid oes bwriad i ymestyn yr adeilad presennol a'r unig newidiadau i'r adeilad fydd i'w edrychiadau allanol drwy osod agoriadau newydd ynghyd a newid yr agoriadau presennol.
- Maen prawf 3 - sicrhau ni fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - er bod anheddau preswyl ynghyd a defnyddiau masnachol wedi eu lleoli o amgylch safle'r cais. Ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol (ar sail gor-edrych ac aflonyddwch sŵn)
- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - gan ystyried lleoliad canolog y safle o fewn y dref a'i agosatrwydd at gyfleusterau lleol fel meysydd parcio a chludiant cyhoeddus ni

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ragwelir y byddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at broblemau parcio o fewn yr ardal leol.

- 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 '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 2018, mae cyfanswm o 11 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 2018 yn 21 o unedau. Fe nodir fod y Cynllun yn nodi ffigwr dangosol o 155 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mlaenau Ffestiniog ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio.
- 5.3 Wrth ystyried y wybodaeth hyn, credir felly y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Blaenau Ffestiniog.
- 5.4 Gan na fydd y datblygiad arfaethedig hwn yn golygu darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle yn y Cynllun, yn unol â chynnwys Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig') ni fydd Datganiad Iaith Gymraeg yn ofynnol. Nodir fodd bynnag fod datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Nodir fod maen prawf 1c o'r polisi yn dweud fod datganiad yn ofynnol ar gyfer datblygiad o 5 uned neu fwy os nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai. Byddai'n addas felly ystyried y datganiad sydd wedi ei gyflwyno ochr-yn-ochr a'r math o unedau a'u cynigir. Noder bod y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn datgan na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol yn codi o'r bwriad a byddai cyfarfod anghenion tai a chryfhau hunaniaeth y gymuned a'r iaith Gymraeg yn y dref. Disgwylir ymateb yr Uned Iaith ar y Datganiad sydd wedi ei gyflwyno.
- 5.5 Dywed Polisi TAI15 bod gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd priodol ar sail deiliadaeth, mathau a maint o dai fforddiadwy sy'n cael ei ategu gan Bolisi TAI8 ynghyd â ChCA: Cymysgedd Tai. Noder bod sylwadau gan Uned Strategol Tai yn datgan bod angen cydnabyddedig am fflatiau 1 a 2 ystafell wely yn y dref. Fe wybyddwyd yr ymgeisydd bod pryderon ynglŷn â'r cymysgedd maint a math y fflatiau yn y cynnig gwreiddiol ac yn dilyn trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'r Uned Strategol Tai derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn dangos 8 fflat 1 ystafell wely a 6 fflat 2 ystafell wely. Ystyrir bod y cymysgedd diwygiedig sydd wedi ei gynnig gan y datblygwyr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol tai ar y manylion diwygiedig sydd yn cadarnhau eu bod yn hapus gyda'r cynnig fel y'i diwygiwyd. I'r perwyl hwn, credir bod y cais fel y diwygiwyd yn darparu cymysgedd briodol o lety mewn adeilad presennol ac sy'n cyfarch angen cydnabyddedig am dai yn y dref. Mae pennod 5 yn CCA Cymysgedd Tai yn cyfeirio at alwad am dai Yng Ngwynedd. Mae Tabl 7 yn dangos ffigyrau ar gyfer rhagolygon aelwydydd o wahanol faint yn ystod y cyfnod 2014 a 2016 yng Ngwynedd. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a pherthnasau'n chwalo yn dylanwadu ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio patrymau aelwydydd. Gwelwn o'r ffigyrau bod nifer aelwydydd yn debygol o gynyddu gan 3480 dros y cyfnod 2014 a 2016 gyda'r cynnydd mwyaf mewn aelwydydd 1 person ac yna 2 berson. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am dai llai. Noder bod pennod 6 yn gosod allan cynllunio ar gyfer marchnad dai fwy cytbwys. Mae'n dangos ymysg pethau eraill er y byddai galw am rywfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion tai fforddiadwy

- 5.6 Datgan yr Uned Polisi bod y bwriad i addasu'r adeilad yn 14 uned dros y trothwy a 2 uned ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Nodai Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) fod disgwyl i o leiaf 10% o'r unedau fod yn fforddiadwy, hynny ydi, o leiaf 1 uned yn unol â'r wybodaeth a gyflwynir. Derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Ariannol (AHA) gyda'r cais sy'n cyfiawnhau'r diffyg darpariaeth fforddiadwy ac o'r herwydd datgan yr ymgeisydd na fwriedir gwneud darpariaeth ar gyfer unedau fforddiadwy fel rhan o'r bwriad. Bu i'r Uned Polisi bwysu a mesur y wybodaeth a gynhwyswyd yn yr AHA ac fe ddaethpwyd i'r casgliad nad oedd angen gwneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy yn yr achos yma. Ystyrir hefyd fod y fflatiau oherwydd eu maint a'u lleoliad yn debygol o fod yn fforddiadwy beth bynnag.
- 5.7 Derbyniwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd ar ffurf llythyr gan 'My Space Housing Solutions' (sef landlord cymdeithasol ac elusen cofrestredig yn Lloegr ac sydd wedi achredu dan gynllun 'Rent Smart Wales') sydd yn nodi fod y landlord cymdeithasol cofrestredig yma wedi cytuno i ymrwymo mewn les tymor hir ar yr eiddo uchod unwaith bydd y datblygiad wedi gorffen. Deallir byddai'r bwriad i addasu'r adeilad fel y bwriedir yn cyfarfod y galw sydd ganddynt ar gyfer tenantiaid yn yr ardal. Maent yn edrych i ddatblygu llety a fyddai yn cyfarfod strategaeth tai lleol drwy ddarparu llety ar gyfer pobl fregus a fyddai mewn perygl o ddigartrefedd ac sydd angen cefnogaeth i fyw yn annibynnol. Unwaith y rhoddir caniatâd cynllunio, bydd y tîm gweithredu prosiect yn dechrau datblygu cysylltiadau a phartneriaethau gyda gwasanaethau lleol i sicrhau bod y trigolion yn cael rhwydwaith o gefnogaeth o'u cwmpas i hwyluso byw'n annibynnol.
- 5.8 Mae'r gwasanaethau yn gweithio mewn partneriaeth â darparwyr cymorth lleol gan gynnwys darparwyr gofal statudol megis fel gofal cymdeithasol, gwasanaethau iechyd meddwl ac ati, a bydd yn darparu gwasanaeth rheoli tai gwell i sicrhau bod y trigolion yn gallu cynnal eu tenantiaeth. Bydd un o'r fflatiau yn cael eu defnyddio fel man cymunedol fel y gall staff a darparwyr cymorth eraill yn rheoli diogelwch a diogelwch yr adeilad ac yn sicrhau bod y swm cywir o gefnogaeth yn cael ei ddarparu.
- 5.9 Fodd bynnag, deallir gan Uned Strategol Tai nad oes trafodaethau wedi cymryd lle rhwng 'My Space Housing Solutions' a'r Cyngor parthed y bwriad, mae'n debygol bod rhywfaint o alw am ddarpariaeth o'r fath yn yr ardal, fodd bynnag mae peth pryder y byddai'r holl unedau yn cael eu defnyddio i'r perwyl yma a dylai trafodaethau wedi cymryd lle er sefydlu bod angen yn bodoli yn yr ardal.
- 5.10 Er hynny, mae'r rhaid sylweddoli mai cais am 14 o fflatiau sydd gerbron y Cyngor ac ystyrir y byddai yn anodd rheoli deiliadaeth yr unedau yn yr un ffordd a pholisïau tai mewn pentrefi Marchnad Leol neu polisi Tai Fforddiadwy. Mae polisi TAI8 yn datgan y bydd y Cyngor yn gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned yn gyfan. Noder bod maen prawf 4 yn gofyn am gymysgedd cywir i fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau ardal y cynllun. Mae maen prawf 5 yn gwneud darpariaeth ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai'r henoed, sipsiwn, llety a chymorth ac yn y blaen. Teimlir felly, bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisïau hwn ynghyd â CCA Cymysgedd Tai a hefyd yn cwrdd gyda pholisïau TAI15.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Mwynderau gweledol

- 5.11 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio â nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys gwaith addasu adeilad sylweddol carreg yn 14 fflat. Mae'r cynlluniau yn dangos y cyfyngir y newidiadau i godi muriau mewnol ar gyfer rhannu'r adeilad yn fflatiau a chreu agoriadau allanol newydd. Bydd y cynllun diwygiedig fel y cynllun blaenorol yn golygu creu agoriadau newydd. Noder y lleolir yr adeilad o fewn Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol a bod GCAG wedi datgan er bod gwerth hanesyddol iddo nid yw o werth pensaernïol sylweddol. Fodd bynnag, mae'n debygol na fyddai'r newidiadau arfaethedig yn amharu yn sylweddol ar ei edrychiad allanol ac o'r herwydd ni ystyrir bod y bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r stryd. Bydd defnyddio'r adeilad yn sicrhau defnydd addas ac yn fodd o sicrhau defnydd a chyflwr hirdymor yr adeilad. Fodd bynnag, teimlir dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd i sicrhau y byddai unrhyw waith allanol yn cydweddu â dyluniad a deunyddiau'r waliau allanol presennol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 20 a PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 Mae Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn ac yn y blaen. O ran aflonyddwch sŵn, mae'n debygol na fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydawns â'r defnyddiau sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal rhannol breswyl a rhannol fasnachol gyferbyn â rhwydwaith ffyrdd a rheilffyrdd prysur.
- 5.14 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus ble mae golygfeydd presennol dros eiddo cyfagos. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli o fewn ychydig fetrau i dai teras cyfagos a bod nifer o ffenestri ar bob drychiad yr adeilad. Fodd bynnag, saif y tai cyfagos presennol mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol yn sylweddol o safbwynt gor-edrych a cholli preifatrwydd yn enwedig o ystyried lleoliad ac amgylchiadau eiddo cyfochrog. Rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a rhyngweledd eisoes yn bodoli rhwng y wahanol ddefnyddiau sydd yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai caniatáu'r bwriad yma yn gwaethygu'r sefyllfa yma i'r fath raddau fel byddai rhaid ystyried gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Noder hefyd nad oedd yr ymateb i'r cyhoeddusrwydd a rhoddwyd i'r cais yn codi pryderon effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i ddarparu ardal cadw biniau a beiciau o fewn yr adeilad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatâd i ddiogelu'r ddarpariaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

honno. Credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.15 Mae'r safle / adeilad wedi ei leoli'n yng nghanol y dref ac nid oes cyfleusterau parcio oddi fewn i gwrtil y safle ei hun. Er hynny, mae'r cynllun yn dangos bod darpariaeth parcio cyhoeddus ar dir cyfochrog i'r gorllewin o'r adeilad gyda mynediad iddo heibio'r adeilad, bydd yr unedau preswyl yn agos i gyfleusterau lleol sy'n cynnwys llefydd parcio a chlodiant cyhoeddus. Noder bod y Cyngor Tref wedi tynnu sylw i ddiffyg llefydd parcio ar y safle. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd a'i diwygiwyd. Credir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 a TRA2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion addysgol

- 5.16 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), ni fyddai cyfraniad addysgol yn berthnasol o safbwynt y bwriad hwn. Mae'r CCA yn nodi na ddylid ystyried unedau gydag 1 ystafell wely yn hyn o beth. Mae'r wybodaeth yn y Canllaw yn nodi o safbwynt yr un uned sydd yn weddill sef fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod bwriad fel y diwygiwyd yn dangos 6 fflat 2 ystafell wely a thybir y byddai 0.66 disgybl oedran ysgol yn deillio ohono. Ni ystyrir y byddai'r newid mewn cymysgedd ystafelloedd gwely yn gofyn am gyfraniad addysgol ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA 1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Cadwraeth Dŵr

- 5.17 Mae'r bwriad yn golygu darparu mwy na 10 uned breswyl ar y safle. Noder bod polisi PCYFF 6 yn datgan ymysg pethau eraill y dylid cyflwyno Datganiad Cadwraeth Dŵr gyda chynigion sydd yn fwy na 1000 medr sgwâr neu 10 uned breswyl. Fodd bynnag, mae polisi wedi ei anelu at wella adnoddau dŵr trwy gynyddu effeithiolrwydd a rheoli galw a fyddai yn cynnwys dyfeisiadau arbed dŵr, cynaeafu dŵr glaw ac ail gylchu dŵr llwyd. Noder hefyd bod defnyddio Systemau Draenio Trefol Cynladwy (SuDS) i reoli dŵr yn fodd o leihau risg llifogydd trwy gynyddu maint arwynebau mewn ardal y gall dŵr dreiddio drwyddynt a mynd i'r ddaear a drwy hynny lleihau risg llifogydd. Mae'r bwriad yma yn golygu addasu adeilad presennol yn unedau preswyl. Ni fydd y bwriad yn golygu cynnydd mewn arwynebau toeau na gosod arwynebau caled o amgylch y safle. Ni ystyrir felly y byddai angen datganiad yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu yn unol â'r amodau isod:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/07/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig dyddiedig 22 Mai 2019
3. Cadw gorffeniad naturiol y cerrig allannol.
4. Cofnod ffotograffig
5. Darparu a diogelu ardal mewnol ar gyfer cadw biniau a beiciau.