

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/1028/03/LL

Dyddiad 29/10/2019
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Ffestiniog

Ward: Teigl

Bwriad: Cais ar gyfer addasu tŷ tafarn yn 5 fflat ynghyd â chodi estyniad cefn a llefydd parcio

Lleoliad: Wynnes Arms Hotel, Ffordd Manod, Manod, Blaenau Ffestiniog LL41 4AR

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 02.03.2020 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth o'r cais er rhoddi cyfle i aelodau ymweld â'r safle. Fodd bynnag, o ganlyniad i amgylchiadau anodd COVID19 yr ydym ynddi ar hyn o bryd bu rhaid gohirio y cais ymhellach hyd pwyllgor mis Medi pryd y gohiriwyd y cais o ganlyniad i dderbyn pryderon llifogydd ar y safle. Yn y cyfamser, bu i'r ymgeisydd wybyddu'r Cyngor ei fod wedi cyflwyno apel i'r Arolygaeth yn erbyn diffyg penderfyniad gan y Cyngor ar y cais.
- 1.2 Mae'r cais ar gyfer addasu tŷ tafarn i 5 fflat preswyl hunangynhaliol ynghyd â chreu llefydd parcio a mynedfa yn Wynnes Arms, Manod, Blaenau Ffestiniog. Yn dilyn trafod y mater gyda'r ymgeisydd am y math o fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r bwriad gwreiddiol (5 fflat 1 llofft) derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 15.12.2019 yn dangos bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn cynnwys 3 fflat 2 lofft ac 2 fflat 1 llofft. Daeth y defnydd tafarn i ben ddechrau 2017 ac mae'r adeilad wedi ei gau. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear, seler storio islaw a fflat ar y llawr cyntaf. Mae'r fflat presennol yn cynnwys ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf a dwy ystafell wely a lle storio yng ngofod y to. Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau mewnol i greu'r fflatiau ar y tri llawr. Bwriedir hefyd tynnu'r arwyddion a dymchwel y gysgodfa ysmegu ar y drychiad deheuol (ochr) ar gyfer codi estyniad deulawr ochr yn mesur 8 medr o hyd a 4 medr o led ac yn cynnwys ystafell wely a byw ar gyfer fflat rhif 1 a rhif 2. Cyfyngir y newidiadau allanol i'r estyniad ochr ac addasu fymryn ar osodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel daear ar y drychiad gorllewinol (cefn).
- 1.3 Mae'r adeilad wedi ei leoli ar lain triongl mewn man amlwg ym Manod. Bwriedir darparu llefydd parcio ar gyfer 6 car ar hyd y terfyn deheuol, mynedfa gerbydol i'r ffordd sirol dosbarth 3 cyfochrog a gardd fechan gyda 'patio' yng nghornel de dwyreiniol. Lleolir safle ar gyfer gosod biniau ysbwriel a storfa beiciau ar y terfyn gorllewinol.
- 1.4 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog. Rhed cefnffordd Ffordd Manod i'r blaen (dwyrain), ffordd sirol dosbarth 3 i'r ochr (gogleddol) a chefn (gorllewinol) a Chapel Hyfrydfa i'r de tu hwnt i'r ardd gwrw bresennol. Saif yr adeilad o fewn ardal breswyl.

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.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (31 Gorffennaf 2017)**
- Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg.
- Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.
- Polisi PS4 - trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 - rheoli ardrawiadau cludiant

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

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

Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018)

Nodyn Cyngor Technegol 15: datblygu a pherygl llifogydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C17/0989/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd o dŷ tafarn i swyddfeydd (B1) ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu ar 05.12.2017
- 3.2 C17/0988/03/LL Cais ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl hunangynhaliol ynghyd a chreu llefydd parcio – Caniatáu 05.12.2017
- 3.3 C07M/0056/03/LL Adeiladu ‘decking’ wedi ei gysgodi ar ochr tŷ tafarn: Caniatáu 21 Mai 2007

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Pryderon ynglŷn â lleoliad y fynedfa mewn perthynas i'r groesffordd. A yw'r datblygwr wedi ymchwilio i'r angen am fflatiau 1 ystafell yn lleol? Dylid sicrhau bod 10% o'r bwriad yn fforddiadwy ac yn dilyn polisiau Cyngor Gwynedd. Gwrthwynebiad lleol ar sail: byddai'r bwriad yn amharu ar amwynder lleol, effaith negyddol ar gymeriad y gymdeithas, ansawdd yr amgylchedd a safle byw trigolion eraill. Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Datgan dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad, a nodi nad oes gwybodaeth am rywogaeth a warchodir yn y cais. Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig
Uned Drafnidiaeth:	Cadarnhau nad oes gwrthwynebiad fodd bynnag argymhellir cynnwys amodau parthed y fynedfa ar unrhyw ganiatâd ac argymhell ail leoli storfa biniau i leoliad nad yw'n amharu a'r leiniau gweledd. Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig.
Uned Bioamrywiaeth	Dim sylwadau. Ategu sylwadau blaenorol.
Dŵr Cymru:	Hysbysu bod llinell garthffos yn croesi'r safle a bod angen mynediad iddi bob amser ac yn argymhell atal dŵr wyneb oddi ar arwynebedd to ychwanegol i arllwys i garthffos gyhoeddus. Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.
Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru:	Dim gwrthwynebiad. Dim sylwadau pellach o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig
Uned Strategol Tai	Datgan bod 77 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol gyda'r angen am fflat 1 llofft yn 15% a dwy llofft yn 12%.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Disgwylir fod y cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy neu ni fyddent yn cyfarch yr angen yn yr ardal.
Byddai 45% yn cael eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd deiseb a gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

1. Denu problemau di angen i'r ardal cymuned glos.
2. Angen cartrefi a dim fflatiau.
3. Denu problemau gwrth cymdeithasol.
4. Dim angen fflatiau 1 llofft
5. Problemau parcio.
6. Dim rheolaeth dros bwy fydd yn byw yn y fflatiau.
7. Gorddatblygiad.
8. Pryder ynglŷn a effaith y bwriad ar ddefnyddwyr y parc poblogaidd gerllaw a safle bysiau.
9. Pryderon llifogydd
10. Angen gwneud rhywbeth efo'r adeilad.

Dim sylw pellach ar y cynllun diwygiedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.
- 5.2 Mae cymal 2 Polisi ISA 2 yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ac un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud a chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol. Sylweddoli bod hawl cynllunio wedi ei ganiatáu ar gyfer addasu'r adeilad yn swyddfa a thŷ yn 2017 a bod yr hawliau hynny yn weithredol hyd at Rhagfyr 2022. Noder felly bod y Cyngor wedi derbyn addasu'r tafarn ar gyfer defnydd neillog ac yn yr amgylchiadau hynny ni fyddai colli defnydd yr eiddo fel Tafarn o fewn y dref yn groes i Rhan iii o bolisi ISA 2.
- 5.3 **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 – mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad deulawr ar ochr yr adeilad yn lle estyniadau llai presennol. Bwriedir hefyd altro gosodiad agoriadau ffenestri a drws ar lefel llawr ar y drychiad cefn. Datgan yr ymgeisydd y byddai yr estyniad ochr yn gynydd o 8% mewn cyfaint yr adeilad ac felly ni ystyrir y byddai estyniad o'r fath yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ychwanegiad sylweddol i'r adeilad, yn enwedig hefyd o ystyried fod estyniad llai i'w ddymchwel er mwyn hwyluso yr estyniad newydd.

- Maen prawf 3 - sicrhau na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos - Ystyrir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas na'r defnydd tafarn presennol o fewn ardal breswyl ac na fyddai'r newidiadau allanol yn ddigon sylweddol i gael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl neu fwynderau cyffredinol ar sail gor-edrych.
- Maen prawf 4 - ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - sylweddolir bod gwasanaethau'r Cyngor fel gorsafoedd bysiau a meysydd parcio wedi eu lleoli i'r gogledd o'r safle fodd bynnag mae'r bwriad yn cynnwys llefydd parcio cerbydau o fewn y safle ac mae'n rhaid cofio mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad. Noder hefyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi datgan nad oes gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig. Mae'n debygol y byddai defnydd tafarn gyda'r potential i ddenu mwy o drafnidiaeth i'r safle.

Yn yr amgylchiadau uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad i addasu'r adeilad yn 5 fflat yn groes i amcanion polisi TAI 9.

- 5.4 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Flaenau Ffestiniog dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 298 uned (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.). 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 20 o unedau.
- 5.5 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.
- 5.6 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 TAI 8 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 3 fflat 2 lofft ac 2 fflat 1 llofft. Ystyrir bod y cymysgedd diwygiedig sydd wedi ei gynniig gan y datblygwr yn cyfarfod gofynion sydd wedi eu hadnabod gan yr Uned Strategol Tai. 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.
- 5.7 Mae pennod 5 yn CCA Cymysgedd Tai yn cyfeiro 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 2026 Yng Ngwynedd. Mae dewisiadau yn y ffordd o fyw a perthnasau'n chwalo yn dylanwadu ar gyfansoddiad aelwydydd cartref ac mae'r economi yn effeithio batrymau aelwydydd. Gwelwn o'r ffigyrau bod nifer aelwydydd yn debygol o gynyddu gan 3480 dros y cyfnod 2014 i 2026 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 rhyfaint o dai mawr, mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai llai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Teimlir felly bod y bwriad yn cyfarfod amcanion y polisi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Materion tai fforddiadwy

- 5.8 Datgan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd bod y bwriad i addasu'r adeilad yn 5 uned dros y trothwy o 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 0.5 uned yn unol â'r wybodaeth a gyflwynir. Pan fo'r gofyniad am dai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth ble'n bosibl. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle. Sylweddolir bod yr adeilad yn cynnwys un fflat eisoes ac o'r herwydd byddai rhaid cyfyngu unrhyw elfen fforddiadwy i'r pedwar uned newydd.
- 5.9 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn datgan ei fod wedi ymchwilio prisiau rhentu/gwerthu o fewn tua milltir i'r safle fel rhan o'r datblygiad, nodai bod gwybodaeth gan 'Rightmove Sales' yn dangos bod cyfartaledd pris eiddo tai teras 1 llofft yn £46,000 a tai teras 2 llofft yn £66,000. Datganai y byddai incwm rhent ar gyfer fflat 1 llofft yn yr ardal yma yn debygol o fod o gwmpas £62 yr wythnos a fflat 2 llofft tua £68 yr wythnos. Parthed pris gwerthu'r fflatiau, datgan yr ymgeisydd y byddai fflatiau 1 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeut £35,000 a'r fflatiau 2 ystafell wely yn debygol o gael eu gwerthu am oddeutu £42,000. Deallir gan yr ymgeisydd nad oes llawer o wybodaeth ar gael parthed fflatiau i'w rhentu neu ar werth yn lleol ac felly mae'n ystyried bod y prisiau a gynigir yn realistig ar gyfer y datblygiad o fewn ardal Blaenau Ffestiniog. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael am brisiau tai sydd ar werth yn lleol nid yw swyddogion yn anghytuno gyda'r prisiau fel a nodir gan yr ymgeisydd.

Ar y 27.02.2020 cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth bellach gan ddau gwmni oedd yn datgan gwerth prynu a rhentu yr unedau:

Prisiad 1:

Gwerthu : fflat 1 llofft £35,000
fflat 2 llofft £42,000
Rhentu : fflat 1 llofft £290 y mis.
fflat 2 llofft £320 y mis

Prisiad 2:

Gwerthu : fflat 1 llofft £40,000
fflat 2 llofft £45,000
Rhentu : fflat 1 llofft £320 y mis.
fflat 2 llofft £370 y mis

- 5.10 Fe ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar y wybodaeth uchod, derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned yn datgan bod gwendidau yn y wybodaeth parthed prisiau yr unedau preswyl oherwydd nad yw'r prisiad yn seiliedig ar 'Red Book valuation', diffyg manylder mewn manau o ran y wybodaeth sy'n rhan o adroddiad prisiad, bod y prisiad yn seiliedig ar wybodaeth o Google Street View a nad yw'r prisiwr wedi derbyn lluniau o'r adeilad. Fodd bynnag, (os yn foddol bod y gwerthoedd hyn yn gywir) mae'n debygol y byddai'r prisiad fel a nodwyd yn fforddiadwy ar gyfer y dref. Hysbyswyd yr ymgeisydd o farn yr Uned Polisi ar brisiad yr unedau ac ni dderbyniwyd ymateb.

Noder bod amheuaeth wedi dangos ynglŷn a'r wybodaeth parthed gwerth yr unedau preswyl bwriededig oherwydd nad yw'r prisiad yn seiliedig ar 'Red Book valuation', diffyg manylder mewn manau o ran y wybodaeth sy'n rhan o adroddiad prisiad, bod y prisiad yn seiliedig ar wybodaeth o Google Street View a nad yw'r prisiwr wedi derbyn lluniau o'r adeilad. Datgan yr ymgeisydd os na fyddai'r wybodaeth prisiad a gyflwynwyd yn ddigonol, yna ni fyddai yn foddol cyflwyno ychwaneg o wybodaeth oherwydd bod 'financial margins' y datblygiad mor fach a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

byddai y gost o roi mwy o wybodaeth at ei gilydd gyfystyr a chyfraniad arannol. Noder bod yr ymgeisydd wedi datgan y byddai yn fodlon derbyn amod am gyfraniad ariannol ar gyfer y bwriad. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir y gellir caniatáu'r cais hwn yn ddarostyngedig i osod amod i gytuno ar faterion fforddiadwyedd ar gyfer un o'r unedau cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

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 a 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 dwr 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 carreg yn 5 fflat. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos y bwriedir codi estyniad ochr ynghyd â man newidiadau allannol. Datgan yr ymgeisydd bod yr estyniad bwriededig yn gynydd o 8% ar gyfaint yr adeilad ac ystyrir bod ei ddyluniad yn gweddu gyda edrychiad a chymeriad yr adeilad presennol a'r ardal ac ni fyddai yn amharu ar Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. 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 allannol yn cydweddu a dyluniad a deunyddiau y waliau allannol 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 fwy ar fwynderau trigolion cyfagos na'r defnydd presennol. Yn ogystal, ystyrir bod y defnydd yn addas a chydawns a'r defnyddiau eraill sydd o amgylch yr eiddo'n bresennol. Rhaid ystyried hefyd bod y safle wedi ei leoli rhwng dwy ffordd sirol.
- 5.14 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg a chyhoeddus. Noder bod yr adeilad wedi ei leoli dros y ffordd sirol i dai teras i'r gorllewin, gogledd a dwyrain a bod gwrthwynebiadau wedi derbyn yn honni y byddai y bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar ddeiliaid yr eiddo hynny. Mae'n rhaid ystyried mai defnydd tafarn sydd i'r adeilad ar hyn o bryd a gellir ei ddefnyddio felly i'w lawn botensial heb hawl cynllunio na unrhyw amodau cynllunio. Teimlir y byddai defnydd preswyl yn fwy addas i'r ardal. Datgan y gwrthwynebwyr hefyd y byddai'r bwriad pe'i caniateir yn denu problemau gwrthgymdeithasol; mae'n bwysig cofio nad oes modd rheoli meddiannaeth yr unedau o dan y dref cynllunio ac nad oes unrhyw dystiolaeth mai dyma fyddai'r sefyllfa. Ategir y byddai ail-agor y dafarn hefyd yn gallu denu problemau gwrthgymdeithasol.
- 5.15 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwaethgu'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 gwaethgu'r sefyllfa yma i'r fath raddau fel byddai rhaid ystyried gwrthod y cais ar sail effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun yn dangos bwriad i ddarparu ardal cadw biniau a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

beiciau o fewn yr adeilad a bwriedir gosod amod ar unrhyw ganiatad i ddiogelu y ddarpariaeth hwnnw. Credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 a TAI9 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Mae'r bwriad yn cynnwys addasu'r fynedfa bresennol ar y terfyn gorllewinol i'r ffordd sirol gyfochrog dosbarth 3 ynghyd â darparu lle parcio o fewn y safle. Bydd y fynedfa ar ei newydd wedd yn mesur 5 medr o led a gostyngir uchder y wal derfyn i 0.800 medr uwchben y ffordd sirol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn argymhell gosod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd. Ar sail sylwadau priffyrdd ac o ystyried natur breswyl y bwriad credir fod y cais yn bodloni polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Ieithyddol

- 5.17 Mae Polisi Strategol PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig) yn hyrwyddo defnydd o'r iaith Gymraeg yn ardal y Cynllun. Bydd hyn yn cael ei gyflawni drwy fodloni meini prawf penodol. Fodd bynnag, mae'r polisi yn cyfeirio at ddatblygiadau tai sy'n fwy na'r ddarpariaeth breswyl ddangosol neu fod y datblygiad am fwy na 5 uned breswyl. Nid yw'r bwriad yn cyfarfod y ddarpariaeth tai dangosol a noder bod defnydd yr eiddo presennol eisoes yn cynnwys fflat hunangynhaliol ar y llawr cyntaf. Noder felly mai 4 uned breswyl fydd yn ychwanegol i'r safle. Ystyrir felly nad oes angen datganiad ieithyddol gyda'r cais. Fodd bynnag, pan nad oes angen datganiad o'r fath anogir yr ymgeisydd i gyflwyno gwybodaeth am sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Datgan yr ymgeisydd nad oedd galw am y bwriadau blaenorol i addasu yr adeilad yn swyddfa a tŷ, bod cymysgedd yr unedau wedi cael eu newid o 5 fflat 1 llofft i 5 fflat 2 a 3 llofft o ganlyniad i sylwadau y Cyngor Tref ac hefyd i ymateb i'r angen cydnabyddedig am unedau yn lleol. Teimlai bod angen am fflatiau o'r maint a natur a fwriedir yn yr ardal a byddent yn ddeniadol ar gyfer pobl leol i'w rhentu neu prynu.

Materion addysgol

- 5.18 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 gwreiddiol 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 fflat 2 ystafell wely, mai 0.11 disgybl oedran ysgol gynradd fydd yn deillio ohono. Noder bod bwriad fel y diwygydd yn dangos 3 fflat 2 ystafell wely a tybir y byddai 0.33 disgybl oedran ysgol yn deillio ohonno. Ni ystyrir y byddai y 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.

Llifogydd

Mae ail gymal o Polisi PS6 yn cefnogi cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i feini prawf penodol. Noder bod maen prawf 4 yn datgan dylid lleoli cynigion i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, gyda'r nod o leihau'r risg llifogydd cyffredinol o fewn ardal y cynllun ac ardaloedd y tu allan iddo, gan ystyried risg llifogydd 100 mlynedd i ddatblygiadau preswyl a 75 mlynedd i ddatblygiadau eraill, oni bai gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg hwnnw. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth C1 neu C2 llifogydd, fodd bynnag bu i'r Gwasanaeth Cynllunio dderbyn gwybodaeth leol am lifogydd diweddar ar y safle. Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Dwr ac Amgylchedd y Cyngor ynglŷn â'r mater ac fe gafwyd ar ddeall y bwriedir archwilio'r safle er asesu'r sefyllfa yng nghyd destun y polisi uchod. Bwriedir adrodd ar lafar ar y mater i'r pwyllgor cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/10/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau diwygiedig
3. Gorffenniad allanol yr estyniad.
4. Amod ffyrdd- ni chaniateir i wal/gwrych /ffens derfyn fod yn uwch na 1m wrth y briffordd.
5. Darparu a diogelu storfa biniau a beic.
6. Cytuno elfen fforddiadwyedd.