

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C21/0575/00/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 02/07/2021**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Abermaw**

**Ward: Abermaw**

**Bwriad: Trosi a newid defnydd un annedd i fod yn 6 fflat 1 ystafell  
wely**

**Lleoliad: Auckland House, 17 Rhodfa'r Môr, Abermaw, Gwynedd,  
LL42 1NA**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud a throsi a newid defnydd un annedd yn 6 fflat 1 ystafell wely. Byddai 1 fflat yn cael ei greu ar yr islawr, 2 ar lefel llawr daear ac yna 1 fflat ar lefel y llawr cyntaf, ail a trydydd. Yn allanol mae'r newid yn cynnwys cyfnewid 1 ffenestr am ddrws ac adeiladu ffrâm ddu cerdded yn y cefn ar lefel llawr daear. Byddai tir i'r blaen o'r adeilad yn cael ei gloddio er creu strwythur ar ffurf bocs i gael mynediad i'r fflat a fyddai'n cael ei greu ar lefel islawr. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i'r fflat ar lefel islawr i fod yn uned fforddiadwy.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol, Datganiad Cymysgedd Tai a phrisiad ar gyfer y fflat fforddiadwy.
- 1.3 Gorwedd y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu. Mae'r safle oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Ceir ffordd ddi-ddosbarth tua blaen a chefn yr eiddo. Tua'r de ddwyrain o'r safle mae maes parcio. I'r de orllewin o'r safle mae'r promenâd, traeth a'r môr. Mae'r eiddo yn ffurfio rhan o resdai.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai.

## 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
  - PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
  - PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr
  - ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd
  - PS 4 - Trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
  - TRA 2 - Safonau parcio
  - TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
  - PS 5 – Datblygu cynaliadwy

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

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

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddeoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 2 – Ardal Tirwedd Arbennig

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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 - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

## 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 5/51/10 - Newid defnydd o lety masnachol / preswyl i dŷ annedd - Caniatáu 7 Awst 1985.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad.

Uned Drafnidiaeth: Parthed i'r cais uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r sylwadau canlynol sy'n berthnasol ar gyfer effaith ar y briffordd:-

Polisi PS4 Trafnidiaeth

Mae'r datblygiad wedi'i leoli yn y dref ac felly mae ganddo gysylltiadau rhagorol â darpariaeth trafndiaeth gyhoeddus.

Polisi TRA 2 Safonau Parcio

Mae gostyngiad net yn nifer yr ystafelloedd gwely a ddarperir felly bydd nifer y lleoedd lleol a ddefnyddir yn lleihau, nid yn cynyddu. Felly mae'r cynnig yn cael effaith gadarnhaol ar ddarpariaeth barcio leol, ac felly mae'n unol â'r polisi.

Polisi TRA 4 Trafnidiaeth

Mae'n debygol na fydd preswylwyr yn defnyddio cerbydau modur i gael mynediad at gyfleusterau'r dref gan fod y safle o fewn pellter cerdded i'r holl wasanaethau lleol. Felly mae'r cynnig yn cefnogi'r math o drafnidiaeth gynaliadwy gan gynnwys cerdded.

Gan ychwanegu bod yna meysydd parcio o fewn pellter cerdded i'r datblygiad, does gan y gwasanaeth ddim sylwadau pellach yw cynnig parthed i'r datblygiad canlynol.

Dŵr Cymru: Nodi fod y bwriad yn gwneud defnydd o gysylltiadau presennol i'r system garthffos gyhoeddus ac yn rhoddi cyngor i'r datblygwr.

Uned Strategol Tai:

#### **Gwybodaeth am angen:**

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

8 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

176 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

cymdeithasol

**\*\* Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu\*\***

**Gwybodaeth am y math o angen:**

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

**Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi – Tai Teg**

|         |     |
|---------|-----|
| 1 gwely | 0%  |
| 2 gwely | 25% |
| 3 gwely | 75% |
| 4 gwely | 0%  |

**Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd**

|         |     |
|---------|-----|
| 1 gwely | 37% |
| 2 gwely | 37% |
| 3 gwely | 19% |
| 4 gwely | 7%  |
| 5 gwely | 0%  |

**\*\* Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu\*\***

**Addasrwydd y Cynllun:**

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch angen yn yr ardal.

*Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 10% o dai fforddiadwy.*

Petai Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

*Noder y cais bod 1 uned i'w datblygu fel uned fforddiadwy.*

*Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.*

**Lefel disgownt:**

Mae'r datblygwr wedi rhoi prisiad o £95,000 am fflat fforddiadwy.

Mae'n ymddangos bod y fflat yn fforddiadwy yn barod.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

Caiff 72% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon. (Caci Paycheck)

*Cyflwynir y lefel disgownt ar sail bod swyddogion cynllunio yn fodlon gyda'r prisiad marchnad agored. Os ddim, dewch yn ôl ataf am ail asesiad.*

*Petai costau'r eiddo yn newid o'r hyn sydd wedi'i gyflwyno gan y datblygwr, yna byddai rhaid adolygu'r disgownt fforddiadwyedd.*

### **Sylwadau ar y prisiad ar gyfer y tai fforddiadwy**

Amgaeaf sylwadau am y cynllun yma.

Caiff lefel disgownt ei bennu ar sail y wybodaeth a gyflwynir gyda'r cais a gan gydymffurfio gyda Chanllaw Tai Fforddiadwy.

Mae Abermaw yn disgyn o dan ward Abermaw, sydd efo incwm canolrif aelwyd o £25,624. Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10%. Yn yr achos yma, derbyniais gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £95,000.

Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy oddeutu:  $25,624 * 3.5 + 9,500 = £99,184$

Gellir dadlau felly bod prisiad y fflat yn barod yn fforddiadwy ac nad oes angen gostyngiad pellach.

Uned Iaith:

### **Sylwadau yn dilyn derbyn Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol pellach**

Heb eu derbyn

### **Sylwadau 17 Tachwedd 2021**

Noder nad ydym ar y pwynt hwn yn cynnig barn ar effaith posib y datblygiad ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned.

Rydym yn hytrach yn rhoi sylwadau ar gynnwys y dogfennau sydd wedi eu cyflwyno ac yn mynegi a yw'r dogfennau hynny, yn ein barn ni, yn cynnwys tystiolaeth a dadansoddiad digonol o'r ffactorau allweddol i gefnogi'r farn a gaiff ei nodi gan y datblygwr.

Nid oes tystiolaeth ddigonol yn cael ei gyflwyno i gefnogi'r ddadl y bydd y datblygiad yn cael effaith positif ar y Gymraeg. Mae cynnal y sefyllfa ieithyddol fel ag y mae yn fwy tebygol.

Nid yw'r datganiad yn cynnwys data am ganran y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal nac ychwaith data am yr angen am y math yma o dai yn Abermaw. 41.5% yw canran siaradwyr Cymraeg yn Abermaw sy'n is na chyfartaledd Gwynedd o 65.4% felly mae'n

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

bwysig bod unrhyw ddatblygiad yn cwrdd gydag anghenion y gymuned leol er mwyn sicrhau na fydd effaith negyddol pellach ar y Gymraeg.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Rwyf wedi edrych ar y cynllun a ni fydd yr adran yn gwrthwynebu'r cynllun, ond awgrymaf fod y cynllun yn cynnwys yr amodau isod:-

Unrhyw waith adeiladu:

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, unrhyw waith dymchwel neu waith adeiladu yn digwydd rhwng yr oriau o 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:30- 13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul neu Wyl Banc.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, ddylai dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'.

Gwastraff:

Fydd rhaid i'r cynllun ystyru sut fydd gwastraff o'r datblygiad yn cael ei thrin (e.e. ble fydd gwastraff yn cael eu cadw, a sut fydd sbwriel fydd yn cael eu creu gan yr eiddo yn cael eu gwaredu). Bydd y gwastraff yn cael eu cadw oddi fewn i gwrtil yr eiddo mewn bin gyda chaead i leihau risg o niwsans.

Mi fydd yr adran yn fodlon felly os fydd y cynllun yn cael ei basio gydag amodau fydd yn cyfrannu y pwyntia uchod.

Uned Priffyrdd a Bwrdeistrefol:

Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail:-

- Pryder mai bloc o lety gwyliau arall yn Abermaw fyddai'r datblygiad ac effaith niweidiol hynny ar y dref ac y byddai'n mynd yn debyg i ardaloedd fel Abersoch a Chernyw a hynny er bod galw am dai rhent fforddiadwy yn lleol.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle yn rhannol o fewn ffin ddatblygu Abermaw. Yn y CDLI ar y Cyd mae Abermaw wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai ar safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.
- 5.2 O wybodaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nodwyd mai'r lefel cyflenwad dangosol i Abermaw dros gyfnod y Cynllun yw 91 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 2021, mae cyfanswm o 50 uned wedi eu cwblhau yn Abermaw. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 36 uned. Byddai'r bwriad yn creu 5 uned byw ychwanegol ac felly golyga hyn bydd Abermaw wedi cyrraedd ei lefel twf dangosol gyda'r datblygiad hwn. Wrth ystyried y wybodaeth yma, credir y gellir cefnogi'r datblygiad ar y safle hwn yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Abermaw. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TAI 2 CDLI.
- 5.3 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd â'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi. Mae maen prawf (1) yn nodi dylai'r eiddo fod yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol. Nid yw'r bwriad yn cynnwys estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol ac ystyrir fod yr eiddo yn un addas ar gyfer y datblygiad dan sylw. Nid yw maen prawf (2) yn berthnasol gan mai ymwneud gyda thai amlfeddiannaeth mae hwnnw. Mae maen prawf (3) yn ceisio sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Mae'r eiddo mewn defnydd preswyl presennol ac ni ystyrir y byddai ei drosi i fflatiau yn hytrach nag 1 uned byw yn achosi effaith andwyol ar fwynderau preswyl yn lleol. Gwelir fod cymysgedd o dai annedd, fflatiau a chyfleuster Gwely a Brecwast i'w cael gerllaw ac ystyrir fod y defnydd dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau hynny. Yn ogystal dylid ystyried maen prawf (4) y polisi a ni ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol. Nid oes llefydd parcio o fewn cwrtill yr eiddo. Fodd bynnag gwelir fod yr eiddo presennol yn un 9 ystafell wely a byddai'r fflatiau yn darparu cyfanswm o 6 ystafell wely. Gwelir felly o sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y gostyngiad yma mewn nifer yr ystafelloedd gwely a ddarperir yn golygu llai o alw am leoedd parcio yn lleol. Mae'r Uned Drafnidiaeth felly yn ystyried y byddai'r effaith yn un gadarnhaol ar y ddarpariaeth barcio leol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn gwaethygu'r problemau parcio yn yr ardal leol a bod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf (4). Ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol yng nghyd destun Polisi TAI 9 CDLL.
- 5.4 Derbyniwyd sylwadau gan drydydd parti ar y cais yn pryderu y byddai'r fflatiau yn cael eu defnyddio fel fflatiau gwyliau ac effaith hynny ar y dref gyda'r posibilrwydd y byddai'n mynd yn debyg i ardaloedd eraill o fewn Gwynedd ac ymhellach draw. Ar yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddsbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a



|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant. Ystyrir y byddai'n briodol felly i roddi amod fod y fflatiau i'w gosod ar gyfer dosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

### **Cymysgedd Tai**

- 5.5 Byddai'r bwriad yn darparu 6 fflat ar y safle sydd oll yn rhai 1 ystafell wely. Derbyniwyd Datganiad Cymysgedd Tai fel rhan o'r cais. Deallir fod gosodiad y fflatiau o fewn y safle wedi cael ei wneud mewn modd rhesymegol o ystyried cyfyngiadau strwythurol o fewn yr adeilad presennol. Mae hyn yn ei dro wedi dylanwadu ar y ffaith fod yr oll o'r fflatiau yn rhai 1 ystafell wely. O fewn y Datganiad Cymysgedd Tai derbyniwyd gwybodaeth am yr angen yn lleol. Mae'r wybodaeth yma yn dangos o safbwynt data landlord cymdeithasol fod galw am 87 o fflatiau 1 ystafell wely ac wrth gyfuno data landlord cymdeithasol gyda asiantwyr tai preifat fod galw am 101 fflat 1 ystafell wely. Mae'r Datganiad Cymysgedd Tai yn dod i'r casgliad y byddai'r bwriad yn darparu cymysgedd o dai pris isel a fforddiadwy ar gyfer chwe cwpl / unigolyn sydd mewn angen am dai yn yr ardal leol. Mae'r wybodaeth a gyflwynir yn y Datganiad Cymysgedd Tai yn dangos fod angen yn lleol am fflatiau 1 ystafell wely ac mae sylwadau'r Uned Strategol Tai yn datgan y byddai'r bwriad yn cyfarch yr angen yn lleol. Deallir hefyd o'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fod pobl leol eisoes wedi dangos dyhead am gael un o'r fflatiau ac wedi cysylltu gyda'r ymgeisydd. Er felly fod yr holl fflatiau yn rhai 1 ystafell wely ystyrir fod angen yn lleol ar gyfer y math yma o unedau ac felly o ystyried fod y bwriad yn cwrdd gyda'r angen lleol yma ei fod yn dderbyniol o ran Polisi TAI 8 CDLL.

### **Tai Fforddiadwy**

- 5.6 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Gan fod Abermaw y tu mewn i ardal pris tai 'Arfordir y Gorllewin ac Arfon Wledig' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Golyga hyn y dylai 0.5 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig y fflat ar lefel yr islawr fel fflat fforddiadwy ac wedi cytuno arwyddo cytundeb 106 i'r perwyl hynny. Derbyniwyd prisiad o werth marchnad agored y fflat fforddiadwy arfaethedig oedd yn £95,000. Gwelir o sylwadau'r Uned Strategol Tai fod pris fforddiadwy eiddo yn yr ardal oddeutu £99,184 ac y gellir felly dadlau fod prisiad y fflat yn barod yn fforddiadwy heb fod angen gostyngiad pellach. Gan fod y bwriad gerbron yn cynnig un tŷ fforddiadwy, byddai hyn yn ddigonol i fodloni gofynion meini prawf Polisi TAI 15 y CDLI. Nodir fod yr ymgeisydd wedi datgan ei fodlonrwydd i arwyddo cytundeb 106 i glymu'r uned fel un fforddiadwy. Fodd bynnag gwelir fod y pris yn fforddiadwy ynddo ei hun heb ei glymu i sicrhau disgownt ar gyfer gwerthu. Nodir yn y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fod bwriad i osod yr uned fforddiadwy trwy unai Tîm Opsiynau Tai Gwynedd neu Tai Teg. O ystyried nad oes sicrwydd ar hyn o bryd sut y byddai'r uned fforddiadwy yn cael ei darparu neu os bydd y rhent yn fforddiadwy, ystyrir o dan yr amgylchiadau y byddai'n fwy priodol i roddi amod tai fforddiadwy fyddai'n gofyn fod cynllun tai fforddiadwy yn cael ei gyflwyno sy'n manylu ymhlith pethau eraill ar y math o ddaliadaeth a gynhigir a threfniant cytundeb 106 os yn cael ei ddarparu gan ddatblygwr preifat ac nid cymdeithas dai. Ystyrir o wneud hynny y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLI.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

## Materion Ieithyddol

- 5.7 Gan nad yw Abermaw wedi cyrraedd y ffigyrau tai dangosol nid oedd angen Datganiad Iaith Gymraeg o dan maen prawf 1 (b) o Bolisi PS 1. Fodd bynnag gan ei fod yn ddatblygiad o 5 o unedau a ble nad oedd tystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn wreiddiol gofynnwyd am Ddatganiad Iaith Gymraeg. Yn ddiweddarach wrth ymdrin gyda'r cais derbyniwyd y Datganiad Cymysgedd Tai sydd wedi dangos yr angen yn lleol am fflatiau un ystafell wely. Mae'r ffigyrau am yr angen am fflatiau wedi ei selio ar wybodaeth a dderbyniwyd gan Dîm Opsiynau Tai y Cyngor ac ystyrir fod hwn felly yn ffynonell tystiolaeth dderbyniol o ran dangos yr angen. Erbyn hyn felly mae cwestiwn os oes angen Datganiad Iaith Gymraeg o dan maen prawf 1 (c) o Bolisi PS 1. Er hynny cyflwynwyd Datganiad Cymuned ac Ieithyddol fel rhan o'r cais ac mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Iaith derbyniwyd fersiwn diwygiedig. Ymgynghorwyd ar y ddogfen honno gyda'r Uned Iaith ond ni dderbyniwyd ymateb.
- 5.8 Nodir yn y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fod y datblygiad yn un a fyddai o gymorth i gwrdd gyda'r angen am dai yn lleol ac y byddai'r math o unedau a gynigir yn apelio i bobl leol ac felly ni ragwelir y byddai'r bwriad yn effeithio'r balans o siaradwyr Cymraeg a Saesneg yn yr ardal, nag yn arwain at leihad yn y nifer o siaradwyr Cymraeg o'r ardal. Ei fod yn ddatblygiad bychan sy'n gymharol gyda maint y dref. Bwriedir marchnata'r unedau yn benodol ar gyfer pobl leol ac na ystyrir y byddai'r bwriad yn annog mewnlifiad. Nodir hefyd bwriad i osod yr uned fforddiadwy trwy Dîm Opsiynau Tai Gwynedd neu Tai Teg sydd yn rhoddi blaenoriaeth i bobl a chysylltiad gyda'r ardal leol. Y gobaith yw trwy ddarparu tai o'r radd uchaf am bris rhesymol i breswylwyr y byddai'n gymorth i leihau mudiad pobl ifanc leol o'r ardal. Dros y blynyddoedd mae'r canran o siaradwyr Cymraeg wedi lleihau yn yr ardal ac mae canran siaradwyr Cymraeg yn yr ardal yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Gwynedd. Rhagwelir y byddai'r datblygiad yn cadw'r sefyllfa'n gyffelyb gan ddenu preswylwyr sydd yn lleol ond sydd eisiau tai o ansawdd gwell neu fwy fforddiadwy. Deallir fod yr holl o'r bobl sydd eisoes wedi cysylltu gyda'r ymgeisydd ac am gael eu hystyried ar gyfer y fflatiau yn bobl leol. Deallir fod pedwar teulu / cwpl wedi dangos diddordeb yn yr unedau a hynny yn sgil cynlluniau tebyg yn lleol gan yr ymgeisydd. Y byddai'r bwriad yn gwneud defnydd o adeilad mawr sydd yn cael ei danddefnyddio i greu unedau llai ble mae galw amdanynt o fewn Abermaw. Byddai hyn yn ei dro yn gymorth i gynnal gwasanaethau lleol drwy gydol y flwyddyn. Hefyd fod sgiliau yn bresennol yn lleol ar gyfer gwneud y gwaith adeiladu a chynnal a chadw a ble mae gan y cwmnïau lleol y gallu i gyfathrebu drwy'r Gymraeg.
- 5.9 Ar sail yr uchod, fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

## Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae'r addasiadau allanol yn cynnwys cyfnewid 1 ffenestr am ddrws ac adeiladu ffrâm ddur cerdded yn y cefn ar lefel llawr daear. Hefyd bwriedir cloddio i flaen y safle er creu strwythur ar ffurf bocs i gael mynediad i'r fflat a fyddai'n cael ei greu ar lefel islawr. Ystyrir fod y newidiadau allanol a fwriedir fel rhan o'r cais yn rhai sy'n gweddu i'r adeilad ac i'r ardal ac na fyddent yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r newidiadau allanol yma hefyd yn gweddu ac yn addas ar gyfer y safle sydd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig a'r Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ni ystyrir y byddai'r addasiadau allanol yma yn amharu ar gymeriad ac edrychiad y safleoedd dynodedig yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3, PS 19, AMG 2, PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                   | DYDDIAD: 28/11/2022 |
| ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL |                     |

## Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli mewn rhesdai ac yn bresennol yn dŷ annedd. O fewn y rhesdai ceir defnyddiau tai unigol, fflatiau a chyfleusterau gwely a brecwast. Ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau geir gerllaw ac na fyddai newid defnydd yr eiddo i 6 fflat yn cael effaith sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r agoriadau drysau a ffenestri eisoes yn yr eiddo ac ni fyddai rhain yn amharu mewn modd gwahanol ar eiddo cyfagos i'r sefyllfa bresennol ble mae defnydd anheddol eisoes yn bodoli o'r eiddo. Gwelir o sylwadau'r Uned Gwarchod y Cyhoedd eu bod yn argymhell rhoddi amod oriau gwaith ar gyfer unrhyw waith adeiladu a hefyd sicrhau fod trefniadau addas mewn lle ar gyfer ymdrin gyda gwastraff / ail gylchu o'r eiddo. Byddai'n bosibl rhoddi amod oriau gwaith adeiladu ar y caniatâd a gellir hefyd gynnwys amod i gyflwyno a chytuno manylion lleoliad biniau gwastraff / ail gylchu. O wneud hyn ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLI.

## Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Byddai'r bwriad yn trosi un tŷ 9 ystafell wely i fod yn 6 fflat gyda chyfanswm o 6 ystafell wely. Nid oes parcio i gael oddi fewn y safle ond ceir parcio ar y stryd i flaen yr eiddo ac mae maes parcio gyferbyn. Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded i ganol y dref ble ceir mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad. Nodwyd fod cysylltiadau rhagorol â darpariaeth trafndiaeth gyhoeddus, fod gostyngiad net yn y nifer o ystafelloedd gwely ac felly yn lleihau'r galw yn lleol am lefydd parcio a'i bod yn annhebygol y byddai preswylwyr yn defnyddio cerbydau modur i gael mynediad at gyfleusterau'r dref gan ei fod o fewn pellter cerdded i'r holl wasanaethau. Nodwyd hefyd fod meysydd parcio o fewn pellter cerdded i'r datblygiad. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd a bod hwn yn safle cynaliadwy ble na fyddai angen bod yn ddibynnol ar gar preifat. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 4, PS 5, TRA 2 a TRA 4 CDLL.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma i newid defnydd yr eiddo i 6 fflat yn cydymffurfio a gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau -

1. 5 mlynedd.

2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.

3. Unrhyw addasiadau i wynebau allanol yr adeilad i gael eu gorffen i gydweddu.

4. Amod i gytuno cynllun tai fforddiadwy.

5. Y fflatiau a ganiateir drwy hyn i fod ar gyfer dosbarth defnydd C3 yn unig o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 ac nid argyfer defnydd C5 na C6.

6. Cyflwyno a chytuno manylion lle ar gyfer storio biniau gwastraff / ailgylchu.

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                   | <b>DYDDIAD: 28/11/2022</b> |
| <b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b> |                            |

7. Oriau gwaith.

Nodiadau - Dŵr Cymru, Deddf Wal Gydrannol