Rhif: 3

Cais Rhif:	**C16/0761/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**14-11-2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Gorllewin Porthmadog West**
Bwriad:	**Addasu cyn Gapel i 9 uned breswyl gyda darpariaeth parcio**
Lleoliad:	**Capel Garth, Bank Place, PORTHMADOG, LL49 9AA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn i newid defnydd ac addasu cyn capel i 9 uned breswyl. Mae'r adeilad presennol yn sefyll yn wag ers oddeutu 18 mlynedd ers i'r defnydd olaf fel capel ddod i ben yn 1999. Caniatawyd cais yn 2010 i addasu'r adeilad i 8 uned byw, ond nid oedd y caniatâd yma wedi ei weithredu ac mae wedi dod i ben.

1.2 Mae'r adeilad wedi sefyll yn wag ers 1999 ac mewn cyflwr eithaf gwael erbyn hyn. Bwriedir trosi'r llawr daear isaf yn faes parcio i'r unedau, sef un llecyn parcio i bob uned. Bwriedir cael mynediad i'r maes parcio drwy dynnu'r drysau dwbl pren presennol ar flaen yr adeilad a chreu agoriad cerbydol gyda drysau haearn mecaneg. Bydd angen tynnu pileri carreg presennol o wal flaen yr adeilad er lleoli'r fynedfa newydd. Bwriedir trosi'r llawr daear yn 4 uned a fydd yn golygu tynnu'r seddi presennol a chreu unedau o'r newydd gyda partisiwns. Ar y llawr cyntaf ble mae'r galeri wedi ei leoli, bwriedir eto tynnu'r seddi a hefyd y galeri ei hun er mwyn creu ail lawr o'r newydd. Byddai'r llawr cyntaf yn cynnwys 5 uned byw, gyda'r gegin ac ystafell fyw ar y llawr hwn, a'r ystafelloedd gwely a baddonau ar yr ail lawr. Eto, byddai'r unedau newydd yn cael eu creu o'r newydd gyda partisiwns.

1.3 Ni fwriedir gwneud llawer o addasiadau allanol i'r adeilad, y prif newid fyddai'r mynediad cerbydol ar y blaen. Bydd gweddill yr agoriadau blaen yn aros fel y maent. Ni fwriedir unrhyw addasiadau allanol i'r edrychiad dwyreiniol gyferbyn a Stryd Dora, nag ychwaith ar yr edrychiad gorllewinol, heblaw am dynnu adeilad allanol bychan diddefnydd sydd eisoes mewn cyflwr gwael. Ar y cefn, bwriedir creu 1 agoriad newydd a fydd yn gwasanaethu unedau rhifau 3, 4, 8 a 9, bydd unedau rhifau 1, 2, 5 a 7 yn cael mynediad drwy'r agoriadau presennol ar y blaen. Ni fydd unrhyw ffenestri na drysau eraill yn cael eu creu o'r newydd, a byddai'r holl ffenestri presennol yn cael eu hadnewyddu fel y maent gyda gwydrau eilradd yn cael eu gosod yn fewnol.

1.4 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys ardal mwynderol ar ochr yr adeilad gyferbyn a Stryd Dora, ble mae llecyn bach ar y llawr daear isaf yn bodoli eisoes er lleoli'r biniau a darpariaeth ail-gylchu.

1.5 Saif y safle o fewn canol tref Porthmadog gyda ffordd dosbarth 3 yn rhedeg o flaen yr adeilad.
Mae'r adeilad o fewn parth llifogydd B (sef ardal y gwyddir ei fod wedi gorlifo yn y gorffennol) ac mae'n adeilad rhestredig gradd II sydd hefyd wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Porthmadog.

1.6 Cyflwynwyd Datganiad Effaith Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais.

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 Unedol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant).

Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

A2 – GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad priodol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

B2 **-** GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU - Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

B4 **-** DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

B20 – RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU **-** Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol..

B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

C1- LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO - Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol. Mae'r rhain yn ymwneud ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig, ystyriaethau gweledol a bod y dyluniad yn parchu'r adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Dylai adeiladau yng nghefn gwlad fod yn rhai parhaol a strwythurol gadarn. Dylid gallu eu haddasu heb waith ailadeiladu sylweddol. Ni ddylent ychwaith wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Gwrthod cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer nifer penodol o dai neu ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol na ellir cydymffurfio â meini prawf sy'n rheoli fforddiadwyedd, ac angen lleol y datblygiad.

CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y

Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerddced a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio 2016

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd 2004

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2013

Cylchlythyr y swyddfa Gymreig 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) Pennod 6: Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C05D/0644/44/CR Addasu capel blaenorol i 8 uned breswyl - Caniatáu 8/3/2010

3.2 C05D/0645/44/LL Addasu capel blaenorol i 8 uned breswyl gyda maes parcio ar y safle - Caniatáu - 8/3/2010

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Cadarnhaf nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth gwrthwynebiad i'r cynlluniau diwygiedig (h.y. gyda mynedfa gerbydol i blaen canol yn adeilad) ac i gynnwys amodau / nodiadau perthnasol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Cynnig amodau safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Dangosodd arolwg ystlumod Chris Hall nad oedd ystlumod yn bresennol ac mai potensial isel iawn oedd iddynt ddefnyddio'r adeilad. Ni fydd angen cynnal arolwg pellach, a does gen i ddim pryderon Bioamrywiaeth am y cais.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Pryderon am y bwriad, ond yn cynnig amod safonol cofnod ffotograffig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu / datgan pryder ar sail:

- Bydd rhai o ffenestri'r unedau yn edrych i lawr at eu heiddo, ac angen manylion am ddeunydd y ffenestri a'u maint
- Gosod sgaffald ar eu tir hwy a phroblemau mynediad ceir.
- Materion sŵn
- Bydd oriau gweithio ar y safle / penwythnosau?
- Ystlumod yn defnyddio'r adeilad
- Byddai unrhyw ffenestri ar gefn yr adeilad yn amharu ar breifatrwydd trigolion
- Materion arogl gyda biniau
- Gwaith eisoes wedi cychwyn ar y datblygiad
- Pe byddai'r maes parcio yn cael ei godi ar y llawr daear isaf, byddai hyn yn annog pobl ifanc i yfed.

Yn dilyn yr ymgynghoriadau uchod, trafodwyd y cais gyda'r Asiant ac fe gytunwyd i gadw mwy o'r nodweddion mewnol presennol, sef y teils llawr o fewn y ddwy fynedfa, y grisiau gwreiddiol, y rhosyn to i'w gadw o fewn yr unedau uchod, y drysau pinwydden byg (pitch pine), y paneli pren tu ôl i'r organ i'w gadw ynghyd a'r gwaith pren y pulpud ayyb i'w gadw a'i ail-leoli o fewn yr adeilad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle yn cyn capel sydd yn adeilad rhestredig gradd II, ac mae cais adeilad rhestredig hefyd wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad. Mae'r adeilad yn sefyll yn wag ers oddeutu 18 mlynedd ers i'r defnydd olaf fel capel ddod i ben yn 1999. Caniatawyd cais yn 2010 i addasu'r adeilad i 8 uned byw, ond nid oedd y caniatâd yma wedi ei weithredu ac mae wedi dod i ben. Mae'r safle o fewn ffin datblygu'r dref, ond nid yw'r safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol, ac mae'n disgyn o fewn dynodiad Canol y Dref a'r Ardal Cadwraeth ond y tu allan i'r Brif Ardal Siopa. Mae'r adeilad yn hanesyddol gydag elfennau pensaernïol a hanesyddol bwysig i'r ardal. Ar sail lleoliad yr adeilad felly, a'r bwriad i'w ail-ddefnyddio ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C1 a C4 o'r CDUG.

5.2 Nid oes polisi penodol yn y CDUG sy'n ymdrin gyda datblygiad o'r math hwn ac nid yw polisïau trosi'r CDUG (yn benodol polisi CH11) sydd yn cyfeirio at drosi o fewn canolfannau lleol yn gwbl berthnasol oherwydd mai Canolfan trefol yw Porthmadog.

5.3 O ganlyniad, mae angen pwyso a mesur yr ystyriaethau materol wrth benderfynu os yw egwyddor y datblygiad yn y lleoliad penodol hwn yn dderbyniol. Ystyrir mai'r prif bolisi i'w ystyried yn yr achos yma yw C3, sef ail-ddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen. Mae'r polisi yn datgan "cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu, yn hytrach na defnyddio

safleoedd tir glas, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas". Mae polisi C4 Hefyd yn ategu hyn i ail-ddefnyddio adeiladau cyn eu dymchwel os yw'r adeilad yn addas.

5.4 O ystyried lleoliad yr adeilad o fewn canol y dref, a'r polisïau a nodir uchod, ystyrir fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

5.5 Mae polisi CH6 yn ymwneud a sicrhau canran o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r polisi hefyd yn datgan "oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, y byddai'n amhriodol darparu tai fforddiadwy ar y safle". Mae'r asiant wedi darparu ffigyrau gyda'r cais yn datgan na fyddai'n bosib darparu unedau fforddiadwy oherwydd y gost o ail-ddatblygu'r safle sy'n adeilad rhestredig. Mae natur adeilad rhestredig a'r costau adfer ac ail-ddatblygu fel arfer yn sylweddol fwy nag ail-ddatblygu arferol neu ddatblygu o'r newydd, ac mae hyn yn ei dro yn debygol o amharu ar fforddiadwyedd unedau preswyl o fewn adeiladau rhestredig. Fodd bynnag, o edrych ar y cynlluniau llawr mae sawl un o'r unedau yn disgyn o fewn maint uned fyddai'n cael ei ystyried yn fforddiadwy. Yn ogystal ystyrir nad yw lleoliad y datblygiad yng nghanol y dref yn rhoi gwerth premiwm ar yr unedau fydd yn cael eu darparu ac felly fod hyn, yn ogystal â'u maint, yn golygu fod canran o'r unedau am fod yn fforddiadwy beth bynnag heb yr angen i gyfyngu hynny ymhellach drwy Gytundeb 106.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi'r adeilad presennol, sydd yn fawr o ran ei faint ac yn drawiadol iawn gyda gorffeniad carreg ac wedi ei leoli ar ffordd brysur ac amlwg o fewn y dref. Mae'r bwriad i ail-ddefnyddio adeilad mor drawiadol ac amlwg (sydd hefyd yn rhestredig) i'w groesawu. Ni fwriedir gwneud llawer o addasiadau allanol i'r adeilad, y gwaith mwyaf fydd ar flaen yr adeilad er creu'r fynedfa gerbydol newydd. Bwriedir hefyd agor drws newydd ar y cefn er creu mynediad i'r unedau cefn, a fydd o ddyluniad addas i'r safle. Ystyrir y byddai'r addasiadau bychan hyn yn addas hefyd i'r Ardal Cadwraeth a fydd yn cael ei wella drwy ail-ddatblygu'r safle. Ystyrir fod yr addasiadau yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau B4, B22, B23 a B25 CDUG.

5.7 Dywed Paragraff 68 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth", sydd yn yr achos yma yn berthnasol oherwydd bod yr adeilad presennol yn rhestredig ac oherwydd bod y safle o fewn Ardal Gadwraeth, y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad rhestredig neu ei gefndir neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo, a'r Ardal Gadwraeth. Mae Polisi B2 o CDUG yn ategu hyn ac yn datgan y caniateir cynigion am newidiadau allanol neu fewnol, ychwanegiadau, neu newid defnydd adeiladau rhestredig ar yr amod na fydd y cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad. Mae'r materion penodol i'r adeilad rhestredig, sy'n cynnwys ystyried polisi B2 a rhannau o'r Cylchlythyr, yn cael eu hystyried yn llawn fel rhan o'r cais adeilad rhestredig sydd hefyd gerbron y Pwyllgor.

5.8 Ystyrir fod egwyddor y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu'r adeilad i'w groesawu ac yn fodd o sicrhau dyfodol yr adeilad rhestredig, sydd erbyn hyn yn dirywio. Er bod yr addasiad ar flaen yr adeilad yn eithaf sylweddol o ran y lleoliad a'r dyluniad, credir y bod modd cytuno ar ddyluniad gwell i'r agoriad a fydd yn cyd-fynd ag edrychiad yr adeilad mewn ffordd dderbyniol. Nid oes unrhyw newidiadau a fwriedir ar y ddwy

ochr o'r adeilad a dim ond un agoriad newydd ar y cefn. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i bolisïau B3 na B4 o'r CDUG ac ategir yr hyn sydd wedi ei nodi uchod fod y materion penodol i'r adeilad rhestredig yn cael eu hystyried yn llawn fel rhan o'r cais adeilad rhestredig sydd hefyd gerbron y Pwyllgor.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ganol y dref, gyda nifer o unedau preswyl o gwmpas. Mae tai wedi lleoli ar bedwar ochr yr adeilad, gyda ffordd dosbarth 3 yn eu gwahanu i'r blaen a ffordd ddi-ddosbarth Stryd Dora i'r dwyrain. Er nad oes unrhyw fwriad i greu agoriadau newydd ar ochrau'r adeilad presennol, rhaid ystyried os byddai'r defnydd newydd yn cael effaith ar drigolion lleol o safbwynt gor-edrych neu faterion preifatrwydd. Mae'r bwriad yn cynnwys creu un drws newydd ar y cefn, ond o ystyried fod y drws yma yn agor i ffordd fynedfa bresennol ni chredir y byddai creu un drws ychwanegol yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos.

5.10 Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn datgan pryder am sawl elfen o'r cais, yn cynnwys pryder am osod ffenestri newydd ar ochr gorllewinol yr adeilad a fyddai yn nhyb y rhai sydd yn pryderu yn cael effaith gor-edrych. Nid oes unrhyw fwriad o greu agoriadau newydd (heblaw am y drws a sonnir amdano uchod), dim ond i barhau â'r ffenestri presennol. O ystyried natur y safle a lleoliad y ffenestri presennol nid oes pryder am or-edrych na cholli preifatrwydd o dri chyfeiriad, sef y blaen, y cefn a Stryd Dora - a hynny oherwydd perthynas yr edrychiadau yma/ffenestri presennol gydag adeiladau a thai o gwmpas. Ni ystyrir y byddai'r unedau preswyl arfaethedig yn creu unrhyw or-edrych na cholli preifatrwydd annerbyniol i'r cyfeiriadau yma oherwydd natur y stryd a lleoliad y tai a'i ffenestri presennol. Fodd bynnag, rhaid ystyried y sefyllfa tuag at gyfeiriad y tŷ a adnabyddir fel Gwylfa Mae nifer o ffenestri'r capel yn wynebu cyfeiriad ochr y tŷ hwn a tra mai'r lle parcio ac ochr y tŷ maent yn wynebu rhaid ystyried yn ofalus yr effaith hwnnw. Mae prif ffenestri'r ty yn edrych tuag at y ffordd am Morfa Bychan ac yno hefyd mae gardd wedi ei amgáu. Mae gweddill y cwrtil a man parcio yn weddol agored. Mae un ffenestr llawr cyntaf a drws a ffenestr llawr gwaelod yn wynebu'r capel sydd y tu draw i fan parcio sy'n gwasanaethu'r ty. Byddai'r ffenestri yn yr adeilad i'w drosi sydd yn wynebu'r eiddo hwn yn cynnwys cymysgedd o ffenestri ar gyfer ystafelloedd byw a chysgu (ar amryw lefelau). Fodd bynnag, o ystyried natur y ffenestri (hir a main), lefelau'r ffenestri presennol yng nghyd destun lefelau'r lloriau presennol a'r rhai sydd i'w creu, yn ogystal â'r ffaith fod y ffenestri hyn yn bresennol yn wydr wedi ei gymylu, ni ystyrir y gellir sefydlu fod gor-edrych neu golli preifatrwydd am ddigwydd o'r ffenestri hyn. Byddai hefyd yn gwbl resymol (fel yn y caniatâd blaenorol ac oherwydd mai dyna sydd yno yn bresennol) sicrhau fod y ffenestri hyn yn cael eu hail-wydro gyda gwydr wedi ei gymylu (neu ddull tebyg) er mwyn sicrhau preifatrwydd y ty cyfochrog ac na fyddai unrhyw or-edrych annerbyniol yn digwydd o ganlyniad i'r bwriad. Byddai hyn felly yn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae'r bwriad yn darparu un llecyn parcio oddi-ar y stryd i bob uned breswyl, gyda mynediad cerbydol newydd ar flaen yr adeilad. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad, ac awgrymir amodau safonol ynghyd a gofyn i gadarnhau materion gyda'r drysau mecaneg newydd. Ystyrir fod y bwriad felly yn cwrdd gyda meini prawf polisïau CH33 a CH36 CDUG.

5.12 Oherwydd natur hanesyddol yr adeilad rhestredig a'r gwahanol lefelau tir, byddai'n anodd addasu'r adeilad er mwyn darparu mynediad i bawb tra hefyd yn gorfod sicrhau nad oes effaith andwyol ar edrychiad a chymeriad yr adeilad. Ystyrir felly yn

yr achos yma nad yw'r bwriad yn cwrdd yn llawn â'r polisi perthnasol CH30 ond fod hynny o ganlyniad i bwyso a mesur yr effaith o wneud hynny ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Mae honiad gan drigolyn cyfagos bod ystlumod wedi ei gweld yn gadael yr adeilad. Cyflwynwyd arolwg ystlumod gyda'r cais yn datgan fod yr adeilad yn debygol o fod yn anaddas i ystlumod, ac nad oes tystiolaeth o ystlumod o fewn yr adeilad.. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Bioamrywiaeth nad oedd ganddynt unrhyw bryderon bioamrywiaeth am y cais. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion B20 o'r CDUG.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.14 Cyflwynwyd Datganiad Effaith Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais ac fe ymgynghorwyd gydag Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar ei gynnwys. Nid yw ymateb wedi ei dderbyn hyd yma ond hyderir y gellir adrodd yr ymateb ar lafar yn ystod y Pwyllgor. Pe derbynnir ymateb cadarnhaol ystyrir y byddai'r bwriad yn unol gyda Pholisi A2 o'r CDU, y CCA a TAN 20.

Materion llifogydd

5.15 Saif y safle o fewn parth B, sydd yn ardal y gwyddir ei bod wedi gorlifo yn y gorffennol, ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r ymgynghoriad gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Gan nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth C1 neu C2 llifogydd (sef y graddau uchaf), ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi B29 y CDUG..

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Derbyniwyd pryderon gan y cyhoedd oedd yn ymwneud a mynediad ceir ar hyd Stryd Dora os oedd sgaffald yn cael ei osod ar yr adeilad. Mater i'r Uned Briffyrdd fyddai hyn, ac ystyrir y byddai yn cael eu rheoli yn uniongyrchol ganddynt hwy gan nad yw yn fater cynllunio.

5.17 Derbyniwyd hefyd wrthwynebiadau i'r bwriad sydd wedi eu nodi o dan yr ymgynghoriadau uchod. Rhaid cofio yn yr achos yma mai defnydd cyfreithlon yr adeilad presennol yw fel capel, sydd yn cael ei ddiffinio fel defnydd D1 yn y gorchymyn dosbarthiadau defnydd. Mae defnyddiau eraill o fewn y diffiniad hwn yn cynnwys, clinig, meithrinfa, llyfrgelloedd ac amgueddfa ac y gellir unrhyw un o'r rhain agor o fewn yr adeilad heb angen caniatâd cynllunio. Ystyrir felly y byddai llai o fynd a dŵad gydag unedau preswyl na'r defnyddiau uchod, neu pe bai'r capel yn llawn bob gwasanaeth, a fyddai'n cael llai o effaith aflonyddwch ar drigolion cyfagos. Wrth gwrs, rhaid hefyd ystyried fod defnydd 'low key' preswyl yn llawer mwy dymunol na'r ansicrwydd o adeilad sylweddol sydd yn wag ac yn dirywio ymhellach dros y blynyddoedd mae'n aros yn wag.

5.18 Mae'r gwrthwynebiad hefyd yn cyfeirio at arogl biniau, materion ymddygiad gwrthgymdeithasol gyda'r maes parcio a hefyd amser gweithio. Mae'r Asiant wedi cadarnhau bod y llecyn mwynderol ar y llawr daear isaf yn addas i'r ardal biniau, ac oherwydd natur preswyl yr ardal, gellir materion arogl ddigwydd ar unrhyw amser ac nid yw hyn yn wahanol i unrhyw dy sydd yn gyda biniau. Mae'r pryder am ymddygiad gwrthgymdeithasol yn bodoli eisoes gyda'r adeilad segur, ond o safbwynt

y maes parcio arfaethedig bwriedir rheoli mynediad i'r maes parcio i'r preswylwyr yn unig, ac ni chredir y byddai hyn yn fater all greu mwy o broblemau gwrth gymdeithasol na all fodoli eisoes. Yn olaf, derbynnir y pryderon am oriau gwaith drwy gydol y datblygiad, a chredir y byddai'n dderbyniol sicrhau hyn drwy amodau.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ystyrir fod y cais ar gyfer newid defnydd ac addasu'r adeilad yn 9 uned breswyl a'r holl waith cysylltiol sydd yn destun y cais hwn yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol ac nad oes unrhyw ystyriaeth faterol arall yn datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig
3. Dyluniad a gorffeniad y fynedfa gerbydol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL.
4. Amod cofnod ffotograffig
5. Llechi to i gydweddu a'r llechi presennol
6. Ffenestri gwreiddiol i'w trwsio fel y mae ac unrhyw ffenestri amnewidir i gyd fynd a'r gwreiddiol/amodau gwydro gyda gwydr wedi ei gymylu /afloyw
7. Drws newydd cefn i fod o wneuthuriad pren i gyd fynd a'r gweddill
8. Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw
9. Grisiau gwreiddiol i'w cadw bob amser
10. Manylion gwarchod y rhosyn to i'w gytuno o flaen llaw a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL
11. Rhaid i'r gwaith adeiladau cael ei gynnal rhwng 08.00 - 18.00 ar ddydd Llun i ddydd Gwener, 08.00 - 13.00 ar ddydd Sadwrn a dim gwaith o gwbl ar ddydd Sul neu Wyliau'r Banc.
12. Amodau priffyrdd
13. Dwr Cymru
14. Manylion unrhyw fents allanol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL cyn dechrau'r gwaith.
15. Cytuno ar gynllun i ail-ddefnyddio nodweddion mewnol o fewn y datblygiad.

Nodyn: ystlumod