ADRODDIAD GAN BENNAETH CYNLLUNIO A DIOGELU'R CYHOEDD

AILYSTYRIED CAIS CYNLLUNIO

NEWID DEFNYDD BWYTY AR LEFEL LLAWR CYNTAF YN 2 FFLAT HUNANGYNHWYSOL

72 STRYD Y FRENHINES, Y RHYL

RHIF CAIS 45/2014/0116/PF

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Gofyn am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio ar gais cynllunio a ystyriwyd gan y Pwyllgor ar 16 Ebrill 2014.

1.2 Bydd yr adroddiad yn rhoi'r wybodaeth gefndir berthnasol i Aelodau ac yn egluro pam y mae Swyddogion yn gofyn am ailystyried y cais.

2. CEFNDIR

2.1 Mae'r cais cynllunio ar gyfer newid defnydd y bwyty ar y llawr cyntaf yn 72 Stryd y Frenhines yn 2 fflat â dwy ystafell wely ac roedd Swyddogion wedi argymell ei ganiatáu, ar ôl ystyried polisïau cynllunio a sylwadau a gyflwynwyd.

2.2 Mae copi o adroddiad y Swyddog i gyfarfod y Pwyllgor ym mis Ebrill yn Atodiad 1 i'r eitem hon. Mae'r atodiad yn cynnwys hefyd sylwadau ar y cais a gyflwynwyd yn hwyr gan Wasanaeth Tai a Datblygu Cymunedol y Cyngor, a gafodd eu dosbarthu ar y 'tudalennau glas' cyn y ddadl ar y cais.

2.3 Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio, roedd y Cynghorydd Joan Butterfield wedi siarad yn erbyn y cais gan gyfeirio at bryderon ynghylch materion priffyrdd, anesmwythyd cyffredinol ynghylch y math o lety a oedd i gael ei ddarparu, a'r effaith bosibl ar strategaethau a chynlluniau adfywio ar gyfer yr ardal. Cafwyd cynnig o blaid rhoi caniatâd, ond dim cynnig i wrthod caniatâd. Er hynny, cafwyd pleidlais o 12 - 9 i wrthod caniatâd, yn groes i argymhelliad y Swyddog, heb gynnig unrhyw resymau dros wrthod cyn y bleidlais.

2.4 Ar ddiwedd y bleidlais, roedd Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio wedi gofyn i Aelodau gynnig sail bosibl i wrthod a nododd fod cyfeiriad yn y ddadl at bryderon ynghylch priffyrdd. Awgrymwyd y byddai Swyddogion yn cael gair â'r Cadeirydd, yr Is-gadeirydd ac Aelodau lleol ar ôl cael cyfle i ystyried y sefyllfa, yn benodol ynghylch a ddylid gwneud penderfyniad o dan bwerau wedi'u dirprwyo, neu a ddylid cyfeirio'r mater yn ôl at y Pwyllgor.

2.5 Yn unol â hyn, ceisiodd Swyddogion ddrafftio rheswm posibl dros wrthod ar sail effeithiau'r datblygiad ar briffyrdd ond, ar ôl craffu'n fanwl, mae'n ymddangos bod polisi a chanllawiau clir yn y Cynllun Datblygu Lleol sydd o blaid datblygu o'r fath yng nghanol trefi, ar ffurf Polisi ASA 3, sydd wedi'i gynnwys yn Atodiad 2.

2.6 Fel Swyddogion rydym yn parchu barn Aelodau a'r ffaith bod y Pwyllgor wedi pleidleisio i wrthod caniatâd cynllunio yn yr achos hwn. Er hynny, ein dyletswydd yw sicrhau bod materion allweddol o ran dehongli polisi a chanllawiau'n cael eu hystyried yn drwyadl cyn gwneud penderfyniad terfynol, a rhoi ein cyngor proffesiynol i chi, er y gall fod yn groes i benderfyniad y Pwyllgor Cynllunio.

2.7 O dan yr amgylchiadau, felly, ar ôl ymgynghori â'r Swyddog Cyfreithiol, credir bod rhagolwg clir yn yr achos hwn y byddai costau'n cael eu dyfarnu yn erbyn y Cyngor ar ôl apelio pe byddai'r Cyngor yn rhoi rheswm dros wrthod sy'n ymwneud â phriffyrdd ac, yn unol ag Adran 2.2.10 o Gynllun Dirprwyo'r Adain Rheoli Datblygu a Chydymffurfio, penderfynwyd cyfeirio'r cais yn ôl at y Pwyllgor er mwyn gallu ystyried y materion yn llawn cyn gwneud penderfyniad terfynol.

2.8 Felly mae sylwadau pellach yn y rhan nesaf o'r adroddiad am y materion sy'n codi mewn perthynas â'r cais, a gofynnir i Aelodau ailasesu'r cais.

3. MATERION ALLWEDDOL SY'N YMWNEUD Â'R CAIS

3.1 Mae adroddiad y Swyddog yn Atodiad 1 yn disgrifio sylwadau'r rhai a ymatebodd i'r ymgynghoriad ar y cais gwreiddiol ac, yn Adran 4, nodir y materion sy'n cael eu hystyried yn brif faterion cynllunio mewn perthynas â'r cais.

3.2 Y materion a godwyd yn y ddadl yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Ebrill oedd y goblygiadau o ran priffyrdd a pharcio, cwestiynau ynghylch yr angen am fflatiau ychwanegol yn y lleoliad hwn a'u derbynioldeb, a'r gwrthdaro posibl yn erbyn strategaethau adfywio yn y cyffiniau.

3.3 Er mwyn helpu Aelodau i ystyried y materion, mae Swyddogion wedi gofyn am sylwadau mwy manwl gan y Swyddog Priffyrdd, y Gwasanaeth Tai a Datblygu Cymunedol, a'r Rheolwr Adfywio Economaidd a Busnes / tîm y Rhyl yn Symud Ymlaen. Yr ymatebion a gafwyd yw –

Swyddog Priffyrdd
Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn credu y bydd y cais i addasu'r Llawr Cyntaf o'i ddefnydd presennol yn fwyty yn ddwy fflat â dwy ystafell wely yn creu traffig sylweddol lai ac, o ystyried y lleoliad yng nghanol y dref, trafnidiaeth gyhoeddus, cysylltiadau i gerddwyr a'r cyfleusterau parcio sydd ar gael ar y stryd ac oddi arni yn y cyffiniau ac o fewn y dref, nid ydym yn rhag-weld y bydd unrhyw faterion o ran diogelwch priffyrdd yn codi o'r cais.

Ar ôl ystyried yr uchod, cyngor yr Awdurdod Priffyrdd yw nad oes sail gadarn i argymell gwrthod y cais ar sail sy'n ymwneud â phriffyrdd.

Gwasanaeth Tai a Datblygu Cymunedol
Mae o blaid darparu llety hunangynhwysol o ansawdd da gan y bydd hyn yn cwrdd â galw cynyddol am eiddo ag un neu ddwy ystafell wely yn y Rhyl. O ganlyniad i ddiwygio lles, mae galw am hyn ac ar yr amod bod safonau o ran gofod wedi'u bodloni, mae'r cais yn gyson â Strategaeth Dai y Cyngor.

Rheolwr Adfywio Economaidd a Busnes / tîm y Rhyl yn Symud Ymlaen
Nid yw'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Gorllewin y Rhyl yn cynnwys Stryd y Frenhines, felly ni ellir dyfynnu o'r polisi/strategaeth hon. Mae Sue Lewis wedi cynnig sylwadau o safbwynt y Strategaeth Dai Leol, gan dynnu sylw at y galw presennol am randai hunangynhwysol o ansawdd da sydd ag 1 a 2 ystafell wely ac, er bod safle'r cais y tu allan i ardal y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Gorllewin y Rhyl, mae'r canllawiau yn y ddogfen hon yn gyson â'r angen am eiddo o'r math hwn. Fodd bynnag, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Gorllewin y Rhyl yn canolbwyntio'n fwy ar ddarparu tai ar gyfer teuluoedd a pherchentyaeth er mwyn creu deiliadaeth fwy gytbwys yn yr ardal.

Mae'r ffrwd waith ar Fanwerthu a Chanol y Dref yng Nghynllun Cyflawni y Rhyl yn Symud Ymlaen (Tachwedd 2011) yn cydnabod yr anawsterau a wynebir ym mhob canol tref, a bod angen mathau defnydd mwy cymysg yng nghanol trefi, heblaw manwerthu, gan gynnwys caffis a bwytai, mathau o ddefnydd ar gyfer swyddfeydd a hyd yn oed defnydd preswyl. Bydd Bwrdd Rhaglen y Rhyl yn Symud Ymlaen yn trafod ac yn craffu ar y ffrwd waith hon yn ei gyfarfodydd rheolaidd. Cytunwyd yn ddiweddar

iawn ar yr amcanion ar gyfer y ffrwd waith hon ac maent yn deillio o Gynllun Tref y Rhyl a gafodd ei fabwysiadu gan y Cabinet ar 25 Mawrth 2014. Yr amcan sy'n berthnasol i'r sefyllfa hon yw:

> **Cynyddu nifer yr ymwelwyr â'r brif ardal manwerthu drwy hyrwyddo mathau newydd o ddefnydd fel cyflogaeth, hamdden a phreswyl mewn eiddo sy'n wag neu wedi'i danddefnyddio a oedd wedi'i ddefnyddio cynt ar gyfer manwerthu mewn strydoedd cyfagos**

Yr anhawster yng nghyswllt yr eiddo dan sylw yw nad yw'n wag a'i fod yn cael ei ddefnyddio fel bwyty ar hyn o bryd gan ddarparu cyflogaeth. Mae strategaeth Canol y Dref, sy'n ddogfen gysylltiedig â Chynllun y Dref a'r Ardal (sydd ar ffurf ddrafft ar hyn o bryd), yn nodi'r awydd am ddatblygu economi nos yn y dref, ac mae ei weithgarwch fel bwyty yn cyfrannu'n fawr at wireddu'r dyhead hwn.

I grynhoi, pe byddai'r eiddo wedi bod yn wag am gyfnod hir ac wedi dechrau dadfeilio, yna byddai'r gwasanaeth hwn yn gallu cefnogi'r newid defnydd. Fodd bynnag, gan nad hon yw'r sefyllfa ar hyn o bryd, ni all y Gwasanaeth Datblygu Economaidd a Busnes gefnogi hyn. Nid wyf yn sicr a fydd hyn o gymorth wrth wneud penderfyniad Cynllunio.

3.4 **Mewn perthynas â materion Priffyrdd**:
- Nid oes mynedfa i'r safle ar gyfer cerbydau. Mae lle ar y safle ar gyfer parcio beiciau, a gellid gosod amod cynllunio ar hyn.

- Mae Stryd y Frenhines yn stryd unffordd lle y mae llinellau melyn dwbl ar ddwy ochr y ffordd y tu allan i'r eiddo, felly ni ellir parcio ar y stryd. Fodd bynnag, mae mannau parcio cyhoeddus ar gael gerllaw ar Rhodfa'r Gorllewin.

-Mae llawr cyntaf yr eiddo wedi'i ddefnyddio ar gyfer bwyty ers cryn amser, a bydd wedi creu defnydd mwy dwys o lawer nag y byddai'r ddwy fflat yn ei greu.

- Felly nid yw'r Swyddog Priffyrdd yn credu bod sail gadarn i wrthod y cais am resymau sy'n ymwneud â phriffyrdd / parcio

- Mae Polisi ASA 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol yn ei gwneud yn ofynnol bod mannau parcio priodol yn cael eu darparu ar gyfer ceir a beiciau, ond mae'n derbyn y rhoddir ystyriaeth i amgylchiadau penodol wrth bennu'r ddarpariaeth ar gyfer parcio – gan gynnwys safleoedd mewn ardaloedd poblog lle y mae trafnidiaeth gyhoeddus ar gael, lle y mae mannau parcio ar gael o fewn pellter rhesymol i'r safle, a lle y mae mathau eraill o drafnidiaeth ar gael yn yr ardal. Mae Swyddogion yn awgrymu bod y pedair ystyriaeth ym Mholisi ASA 3 yn gymwys yn yr achos hwn ac na fyddai diffyg mannau parcio ar y safle yn cael ei dderbyn yn rheswm dros wrthod ar apêl.

- Gan barchu pryderon Aelodau, mae Swyddogion yn argymell yn gryf yn erbyn dilyn y cwrs o wrthod caniatâd ar sail diffyg mannau parcio ar y safle ar gyfer y ddwy fflat.

3.5 **Mewn perthynas â'r angen am fflatiau ychwanegol yn yr ardal hon a'u derbynioldeb –**
- Roedd adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor wedi nodi polisïau cynllunio penodol yn y Cynllun Datblygu, a'r Canllawiau Atodol ar Safonau Gofod ac Ardal Adfywio Gorllewin y Rhyl sy'n hyrwyddo dewis cytbwys o unedau a deiliadaethau, ac yn pennu safonau sylfaenol ar gyfer arwynebedd llawr.

- Mae'r fflatiau arfaethedig â dwy ystafell wely yn cwrdd / rhagori ar y safonau ar gyfer arwynebedd llawr a mannau amwynder allanol yn y ddogfen SPG 7 a gymeradwywyd – 'Safonau Gofod Preswyl'
- Mae'r cais yn gyson â Pholisi BSC 7 yn y Cynllun Datblygu Lleol mewn perthynas ag addasu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhwysol.

- Mae'r Gwasanaeth Tai a Datblygu Cymunedol yn cefnogi'r cais gan eu bod yn datgan y byddai'n darparu llety hunangynhwysol o ansawdd da sy'n cwrdd â galw cynyddol am eiddo ag un a dwy ystafell wely yn y Rhyl, ac maent yn derbyn bod y cais yn gyson â Strategaeth Dai'r Cyngor.

- Er mwyn gwrthod caniatâd ar y sail ei fod yn arwain at ormod o fath penodol o lety, er enghraifft, neu at ddarparu llety o ansawdd isel, byddai angen dangos tystiolaeth glir o hynny, a chefnogaeth gan ymgyngoreion allweddol fel y Swyddog Tai.

- Unwaith eto, gan gydnabod pryderon Aelodau, mae Swyddogion yn argymell peidio â dilyn y cwrs o wrthod caniatâd ar sail diffyg cydbwysedd ymddangosiadol yn y stoc dai neu lety o ansawdd gwael.

3.6 **Mewn perthynas â gwrthdaro yn erbyn strategaethau adfywio yn yr ardal –**
- Mae'r ymateb gan y tîm Datblygu Economaidd a Busnes yn helpu i egluro'r themâu yn y gwahanol ganllawiau a strategaethau sydd gan y Cyngor ar gyfer canol y Rhyl. Dehongliad Swyddogion o'r gwahanol ddogfennau yng nghyd-destun y cais ar gyfer Stryd y Frenhines yw:
* Nad yw'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Gorllewin y Rhyl yn gymwys i ardal Stryd y Frenhines
* Bod Cynllun Cyflawni y Rhyl yn Symud Ymlaen yn cynnwys 'ffrwd waith Manwerthu a Chanol y Dref' sydd ag amcan y cytunwyd arno'n ddiweddar (sy'n deillio o Gynllun Tref y Rhyl) ar gyfer hyrwyddo mathau newydd o ddefnydd fel cyflogaeth, hamdden a phreswyl mewn eiddo sy'n wag neu wedi'i danddefnyddio a ddefnyddid cynt ar gyfer manwerthu. Fodd bynnag, yn achos y llawr cyntaf yn eiddo'r cais, nid yw erioed wedi'i ddefnyddio ar gyfer manwerthu, mae'n cael ei 'danddefnyddio' ac nid oes ei angen bellach ar gyfer y defnydd bwyty / gwerthu prydau parod, a defnydd preswyl yw un o'r mathau newydd o ddefnydd sy'n cael ei hyrwyddo gan yr amcan.

- Barn Swyddogion, gyda golwg ar baragraff olaf y sylwadau gan y tîm Datblygu Economaidd a Busnes yw bod y defnydd preswyl arfaethedig o lawr cyntaf sydd wedi'i danddefnyddio a ddefnyddid cynt ar y cyd â bwyty / man gwerthu prydau parod ar y llawr gwaelod, yn gyson â'r strategaeth a'r amcan sydd wedi'u disgrifio yn y dogfennau a nodwyd uchod, ac na fyddai hyn yn sail gadarn i wrthod caniatâd cynllunio.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Ar ôl ystyried cynnwys yr adroddiad, a chan gydnabod pryderon Aelodau ynghylch agweddau ar y cais, argymhellir bod y Pwyllgor Cynllunio yn derbyn argymhelliad gwreiddiol y Swyddog Cynllunio ac yn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad, o dan yr amod cynllunio ychwanegol sy'n dilyn:

3. Na chaniateir meddiannu'r naill na'r llall o'r fflatiau nes bydd trefniadau wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo drwy lythyr, ar gyfer cyfleusterau i barcio beiciau'n ddiogel o fewn y safle, ac y bydd y trefniadau a gymeradwywyd wedi'u rhoi ar waith.

Rheswm – Er mwyn sicrhau trefniadau boddhaol ar gyfer parcio beiciau er mwyn hygyrchedd.

GRAHAM H. BOASE
PENNAETH CYNLLUNIO A DIOGELU'R CYHOEDD