

## Datganiad Dylunio a Mynediad Rhagarweiniol

Llys Anwyl, Churton Road, Y Rhyl, Sir  
Ddinbych LL18 3NB

Ailddatblygu swyddfeydd presennol i ddarparu 12 rhandy  
hunangynhwysol



## Cynnwys

1	Cyflwyniad .....	3
2	Dadansoddiad Safle a Chyd-destun	
	Y weledigaeth ar gyfer y datblygiad.....	3
	Gwybodaeth am y safle.....	3
	Cymeriad.....	4
	Cyfyngiadau/Cyfleoedd.....	4
	Polisi Cynllunio.....	4
3	Hygyrchedd.....	8
4	Cynaliadwyedd Amgylcheddol.....	8
5	Diogelwch Cymunedol.....	9
6	Symudiad.....	9

## 1. Cyflwyniad

- 1.1.1. Ceisia'r adroddiad hwn ddangos sut mae egwyddorion dylunio da wedi'u hystyried ar gyfer yr ailddatblygiad arfaethedig o swyddfeydd yn Llys Anwyl i ddarparu tai cynaliadwy, o ansawdd da, sy'n ymateb i anghenion y gymuned.
- 1.1.2. Mae'r Gofrestr Tai Unigol ar gyfer Sir Ddinbych wedi nodi mai Y Rhyl sydd â'r angen mwyaf o ran tai cymdeithasol nad yw wedi'i gyflawni yn y sir. Mae'r gofyniad am gartrefi hygyrch llai i gyflawni anghenion poblogaeth sy'n heneiddio yn arbennig o gryf yn Y Rhyl a bydd yn cynyddu ymhellach pan fydd angen gwella neu ddisodli'r ddarpariaeth bresennol. Mae'r cyflenwad presennol o'r math hwn o lety yn y dref yn gyfyngedig iawn. Byddai ail-ddatblygu'r swyddfeydd yn Llys Anwyl yn helpu i fodloni'r gofyniad hwn.

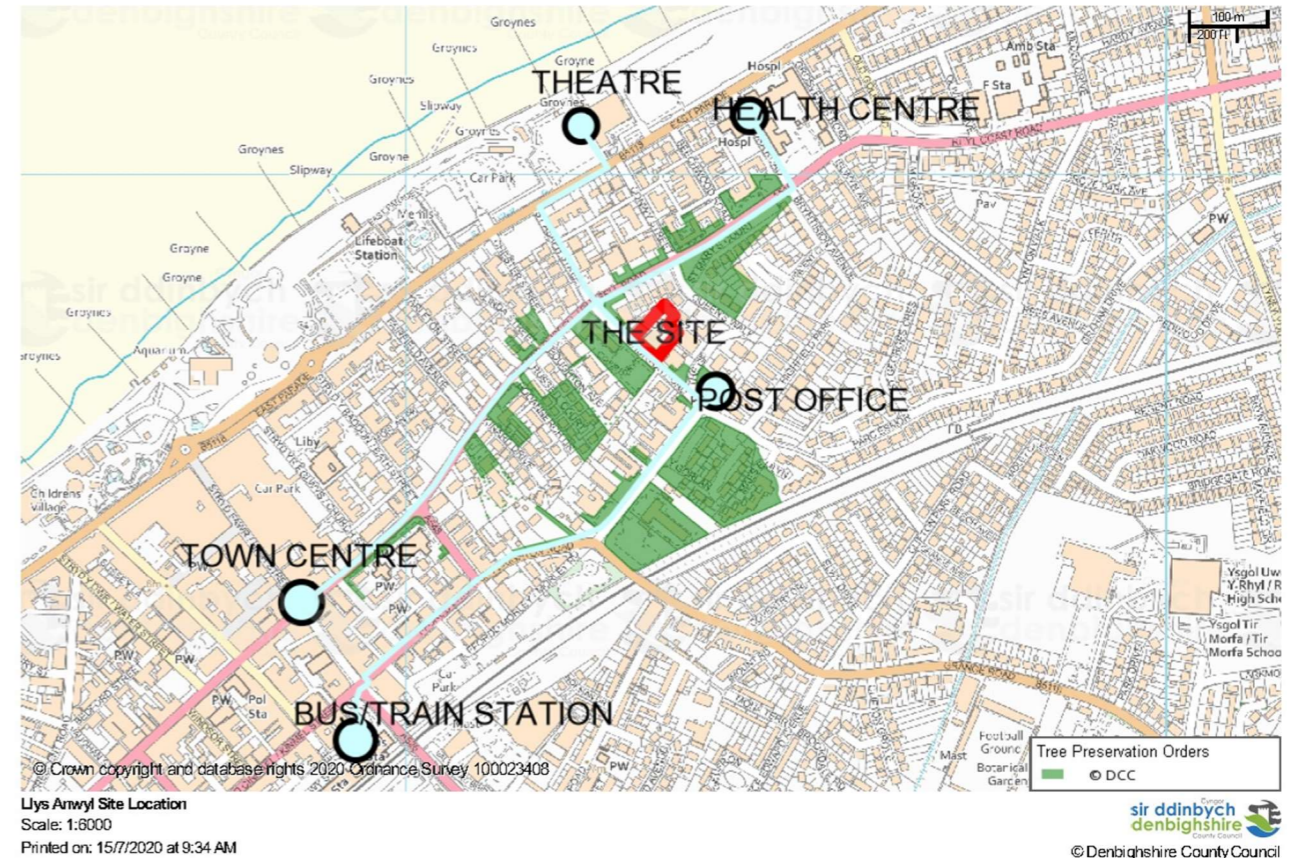
## 2. Dadansoddiad Safle a Chyd-destun

### 2.1. Y weledigaeth ar gyfer y datblygiad

- 2.1.1. Mae'r awdurdod wedi nodi bod gan yr eiddo y potensial i gael ei ail-ddatblygu fel llety preswyl ac mae wedi cynnal dadansoddiad technegol o'r adeilad er mwyn asesu ei addasrwydd, gan gynnwys asesiadau strwythurol, ynni, acwsteg a thân sydd wedi cadarnhau bod yr eiddo yn addas i'w addasu.
- 2.1.2. Y newid mwyaf arwyddocaol i'r adeilad presennol yw'r bwriad i ddymchwel rhan dau lawr yr adeilad sy'n ymestyn i'r maes parcio yn y cefn. Mae hyn er mwyn gallu rhannu'r adeilad sy'n weddill yn rhandai nad ydynt yn rhy ddwfn er mwyn gallu eu goleuo'n ddigonol gan olau naturiol o'r ffenestri presennol a ffenestri newydd. Mae hefyd yn galluogi i'r gofod y tu ôl i'r adeilad gael ei agor allan er mwyn galluogi mwy o olau naturiol a chreu ardal amwynder newydd.

### 2.2. Gwybodaeth am y Safle

- 2.2.1. Mae'r safle presennol yn cynnwys 1036 metr sgwâr (11,161 troedfedd sgwâr) o swyddfeydd masnachol wedi'u lleoli dros dri llawr yn wynebu Churton Road, gyda manau parcio cysylltiedig yng nghefn yr adeilad sy'n creu safle o tua 0.2 Hectar (0.51 acer).
- 2.2.2. Gall cerbydau gael mynediad i'r safle drwy Churton Road drwy ddwy dramwyfa fynediad ger ffin de-orllewinol y safle ac mae'n cael ei rheoli gan rwystrau rheoli cerbydau awtomatig.



Map o Leoliad y Safle

- 2.2.3. Mae map y lleoliad yn dangos bod y safle wedi'i lleoli'n dda i ddarparu mynediad i gerddwyr at amrediad o gyfleusterau.
- 2.2.4. Mae'r map hefyd yn dangos bod y safle wedi'i lleoli mewn ardal sy'n cael ei chwmpasu gan nifer o Orchmyinion Diogelu Coed. O fewn y safle, mae'r coed ar hyd

blaen y safle wedi'u cwmpasu gan y gorchymyn diogelu ac maent yn nodwedd y bwriedir ei diogelu ond mae hyn yn cyflwyno goblygiadau ar gyfer y strategaeth ddraeniau sydd wedi'i hamlinellu yn Adran 4 yr adroddiad hwn.

2.2.5. Ar hyn o bryd, mae'r rhan fwyaf o'r ardal yng nghefn y safle yn arwyneb solet tarmacadam sy'n creu'r maes parcio ac mae cyfuniad o waliau brics a gwrychoedd yn ffurfio'r ffiniau.



Golygfa o'r Awyr o'r Safle Arfaethedig © Google 2019

2.2.6. Mae gwybodaeth bellach ar gael yn yr Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol a'r Adroddiad Coedyddiaeth yn y cyflwyniad hwn.

2.2.7. Nid yw'r safle wedi'i nodi ar fap Cyfoeth Naturiol Cymru fel ardal sydd mewn perygl o lifogydd.

## 2.3. Cymeriad

2.3.1. Mae'r safle wedi'i leoli ar stryd breswyl yn bennaf, sydd â choed ar ei hyd, a chafodd yr adeilad gwreiddiol, a adeiladwyd tua 1990, ei gynllunio i gyd-fynd â'r lleoliad preswyl gyda'i fàs a'i raddfa wedi'i leihau gan y defnydd o do mansard a dormerau to. Mae cymeriad yr adeilad eisoes yn ddomestig ac ni chynigir unrhyw newidiadau arwyddocaol i'r drychiadau.

2.3.2. Ar lefel y to mansard cynigir cyflwyno un ddormer fwy i ardal fyw pob fflat er mwyn darparu mwy o oleuni a golygfa well o'r ardaloedd byw. Bydd y dormerau newydd yn debyg mewn arddull i'r dormerau presennol llai.

2.3.3. Bydd ffenestri newydd yn cael eu gosod drwy'r adeilad cyfan oherwydd mae'r ffenestri pren presennol mewn cyflwr gwael. Bydd y ffenestri newydd yn fwy effeithlon o ran ynni a byddant yn ymgorffori goleuadau agor llai er mwyn darparu awyru naturiol ategol. Mae cymysgedd o arddulliau ffenestri ar Churton Road ac ni fydd y newid hwn yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y stryd.

## 2.4. Cyfyngiadau/Cyfleoedd

2.4.1. Y prif gyfyngiad ar y datblygiad yw strwythur yr adeilad presennol ond mae hefyd wedi creu cyfle i ddarparu adeilad preswyl cynaliadwy heb y gwastraff sy'n gysylltiedig â dymchwel y strwythur presennol yn llwyr.

## 2.5. Polisi Cynllunio

2.5.1. Mae'r adran hon yn dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn alinio â pholisiau yng Nghynllun Datblygu Lleol presennol Cyngor Sir Ddinbych.

2.5.2. Polisi RD1 – Datblygiad Cynaliadwy a Dyluniad Safonol Da

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio'n gyffredinol â pholisi RD1

- i) Mae'n parchu'r safle a'r ardal o'i amgylch fel y nodwyd o dan y penawdau yn yr adroddiad hwn
- ii) Mae'n cyflawni dwyster o fwy na 35 annedd fesul hectar
- iii) Nid yw'n cael effaith ar yr amgylchedd naturiol neu hanesyddol lleol
- iv) Nid yw'n cael unrhyw effaith ar olygfeydd cyhoeddus amlwg
- v) Nid yw'n cael unrhyw effaith ar nodweddion tirwedd neu nodweddion eraill presennol
- vi) Nid yw'n cael effaith annerbyniol ar amwynder preswylwyr lleol – os rhywbeth mae'n gwella'r amwynder
- vii) Mae'n darparu mynediad diogel a mynediad cyfleus i bobl anabl, cerddwyr, beicwyr, cerbydau a cherbydau argyfwng ac mae'n cydymffurfio â safonau parcio
- viii) Nid yw'n cael effaith annerbyniol ar y briffordd leol
- ix) Mae'n rhoi sylw i ddigonolrwydd cyfleusterau a gwasanaethau cyhoeddus presennol
- x) Nid yw'r safle wedi'i warchod ar gyfer defnydd penodol er y byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu colli adeilad at ddefnydd cyflogaeth ac ystyrir hyn yng nghyd-destun polisi PSE3 yn adran 2.5.5. Ni fydd y defnydd arfaethedig yn amharu ar y defnydd o dir cyfagos sydd wedi'i ddatblygu ar gyfer defnyddiau preswyl sydd naill ai'n dai annedd unigol neu'n sefydliadau preswyl.
- xi) Nid oes unrhyw faterion sy'n gysylltiedig â sefydlogrwydd tir, draeniau, llifogydd na thynnu dŵr
- xii) Mae diogelwch personol a diogelwch cymunedol wedi'i ystyried wrth ddylunio'r manau cyhoeddus/preifat
- xiii) Manteisiwyd ar y cyfle i wella'r tirlunio presennol ac ystyried bioamrywiaeth
- xiv) Mae gwaredu gwastraff wedi'i ystyried a bydd hyn drwy gysylltiad â'r draeniau presennol y safle, sy'n bwydo i mewn i'r garthffos gyhoeddus.

### 2.5.3. Polisi BSC 1- Strategaeth Twf ar gyfer Sir Ddinbych

Mae'r polisi hwn yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw dai newydd gyflawni anghenion cymunedau lleol a newidiadau arfaethedig i'r boblogaeth.

Mae'r Rhyl wedi'i nodi yn y polisi fel "tref twf is" lle bydd datblygiadau preswyl yn darparu ar gyfer anghenion tai a chyflogaeth a fydd yn cyflawni angen lleol. Y nifer a ragwelwyd o ddyraniadau newydd ac ymrwymadau presennol a fyddai'n cael eu cwblhau oedd 723 o unedau. Fodd bynnag, roedd hyn yn cynnwys 230 o unedau yn safle Ocean Plaza, sydd wedi'i adeiladu wedi hynny fel datblygiad manwerthu yn unig. Nid yw'r nifer o brosiectau sydd wedi'u cwblhau a'r cyfraddau adeiladu disgwylidig wedi'u gwireddu ac felly mae gofyniad parhaus am dai ychwanegol er mwyn cyflawni'r angen a nodwyd.

Mae'r polisi yn disgwyl i ddatblygwyr ddarparu ystod o dai o wahanol feintiau, math a daliadaeth er mwyn adlewyrchu'r angen a galw lleol a chanlyniadau'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yn ward Dwyrain Y Rhyl.

Yn ystod y degawd diwethaf, a oedd yn arwain at gyfrifiad 2011, roedd nifer yr aelwydydd yn y ward wedi gostwng o 33 i 1,975.

Yn ôl data gan CACI, erbyn 2019 roedd incwm canolrifol aelwydydd yn y ward wedi adfer i lefelau cyn y wasgfa gredyd, ond roedd rhai'n parhau i fod tua 13.5% yn is na'r rhai ar gyfer y sir gyfan ar £23,705 y flwyddyn ac roedd ychydig o dan 40% o aelwydydd yn gymwys ar gyfer tai cymdeithasol, gydag incwm o dan 60% na chyfartaledd Prydain Fawr.

Mae gan y ward broffil oedran cymharol uchel gyda 29% o aelwydydd yn 65 oed neu'n hŷn, o gymharu â ffigur o 20% ar gyfer Y Rhyl a 21% ar gyfer Sir Ddinbych. Mae aelwydydd yn dueddol o fod yn llai nac yn y dref yn ei chyfanrwydd, gyda 75% yn cynnwys un neu ddau berson yn ward Dwyrain Y Rhyl o gymharu â 68% yn Y Rhyl gyfan.

Mae dadansoddiad o'r Gofrestr Tai Unigol ar gyfer Sir Ddinbych yn dangos bod yr ymgeiswyr hynny sy'n ceisio llety cymdeithasol wedi'i rentu yn Y Rhyl yn dangos

ffafriaeth gref am fflatiau un ystafell wely neu fyngalos, gyda 232 yn chwilio am fflatiau un ystafell wely ym mis Gorffennaf 2020.

Mae poblogaeth Dwyrain Y Rhyl yn gwyro tuag at aelwydydd bach, hŷn ac mae lefelau incwm yn sylweddol is o gymharu â Sir Ddinbych gyfan. Roedd cyfran arwyddocaol o aelwydydd yn y ward sy'n gymwys i gael tai cymdeithasol ac mae nifer uwch o ymgeiswyr tai cymdeithasol yn y drefn yn ceisio fflatiau un ystafell wely neu'r hyn a fyddai wedi'i ystyried yn flaenorol fel cartrefi "gwarchod" sy'n addas ar gyfer pobl 55 oed a hŷn.

Oherwydd bod y nifer o gartrefi newydd sy'n cael eu cwblhau yn y dref yn is na'r disgwyliadau yn y cynllun ac angen heb ei gyflawni ar gyfer cartrefi cymdeithasol llai wedi'u rhentu, sy'n addas ar gyfer preswylwyr hŷn, mae'r bwriad arfaethedig i addasu Llys Anwyl i ddarparu'r math hwn o lety yn ward Dwyrain Y Rhyl yn cynrychioli cyfle rhagorol i fynd i'r afael â'r anghenion hynny.

#### 2.5.4. Polisi BSC 11 – Hamdden a Mannau Agored

Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymgorffori'r manau amwynder sy'n ofynnol gan Ganllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ddinbych – Safonau Mannau Cyhoeddus.

#### 2.5.5. Polisi PSE3 – Diogelu Tir ac Adeiladau Cyflogaeth

#### 2.5.6. Mae'r polisi hwn yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion a fyddai'n arwain at gollu tir neu adeiladau cyflogaeth i fodloni'r tri maen prawf isod cyn y gellir eu cefnogi.

##### i. **Y maen prawf cyntaf yw nad oes unrhyw safleoedd addas eraill ar gael ar gyfer y datblygiad hwn**

Cafodd deuddeg safle eu dynodi ar gyfer datblygiadau preswyl yn y dref.

O'r rhain;

- roedd saith ohonynt naill ai wedi'u cwblhau neu maent yn cael eu datblygu yn awr;
- mae dau wedi'u cadw ar gyfer defnyddiau eraill; ac

- mae un (hen safle Ysgol Northgate ar Ffordd Russell) yn parhau heb ei ddatblygu ond deellir nad yw'n cael ei farchnata fel safle sydd ar werth ac mae'n llai nac ardal safle'r cais ac felly mae'n bosibl na allai gyflawni'r un nifer o unedau.

Er bod y ddau safle dynodedig arall (85-90 West Parade a 93-100 West Parade), yn wahanol i'r safle arall sydd wedi'i glirio ar lân y môr sydd ar gael i'w ddatblygu yn 50-56 West Parade, nid ydynt wedi'u lleoli yn yr ardal sydd wedi'i chwmpasu'n benodol gan Ganllawiau Cynllunio Atodol Ardal Adfywio Gorllewin Y Rhyl. Byddai bwriad y Cyngor o ddarparu amrediad eang o ddaliadaethau tai yn y ward, sydd wedi'u nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn, gyda'r bwriad o fynd i'r afael â'r lefelau dwys o amddifadedd, sy'n gallu parhau'n ystyfnig ar draws y ward, yn groes i'r bwriad o ddatblygu'r safleoedd hyn ar gyfer llety cymdeithasol wedi'i rentu.

Fodd bynnag, gwneir defnydd annigonol o ofod yn arbennig uwchben unedau siopau yng nghanol y dref a fyddai'n addas i'w haddasu yn rhandai ac mae'r ymgeisydd yn addasu nifer o'r rhain yn awr. Mae'r nifer uchel o dai tref Fictoraidd yn yr ardal hon, gyda'r ôl-troed cymharol fach, naill ai'n atal y posibilrwydd o osod liffitiau neu mae'n golygu bod gwneud gosodiadau o'r fath yn anymarferol yn ariannol felly maent yn anaddas ar y cyfan ar gyfer darparu rhandai hygyrch i gyflawni'r angen a nodwyd. Yn ogystal, mae Gweledigaeth Canol y Dref yn ceisio trawsnewid canol y dref yn ardal y bydd mwy o bobl yn dymuno byw ynddi a denu amrediad ehangach o gwsmeriaid ag incwm gwario uchel a mwy o bŵer gwario sy'n cyfyngu ar y cyfle i ddarparu mwy o gartrefi ar gyfer rhent cymdeithasol yn y lleoliad hwn.

##### ii. **Yr ail faen prawf yw bod proses farchnata barhaus am un flwyddyn, ochr yn ochr â'r holl ymdrechion ymarferol posibl i gadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth, wedi dangos nad yw'r safle na'r eiddo bellach yn gallu darparu adeilad o safon dderbyniol at ddibenion cyflogaeth.**

Cyhoeddwyd y byddai swyddfa asiantaeth llywodraeth ganolog y DU, a fu'n defnyddio'r adeilad, yn cau ym mis Tachwedd 2017. Cyflwynodd y landlord gyd-gyfarwyddyd ar unwaith i'r ddau asiant eiddo masnachol sy'n gweithredu yn y

rhanbarth ddod o hyd i denantiaid neu berchnogion newydd. Yn ystod y ddwy flynedd a hanner y bu'r eiddo ar y farchnad, ar wahân i gynnig yr ymgeisydd, dim ond un cais arall a dderbyniwyd a methodd y cais hwnnw yn y pen draw.

Cyflwynodd Aelod Seneddol etholaeth Dyffryn Clwyd gwestiwn hyd yn oed yn Nhŷ'r Cyffredin mewn ymgais i gynnal y defnydd blaenorol ond ymateb Trysorlys EM oedd , "Mae ein rhaglen ystadau yn trawsnewid y ffordd rydym yn defnyddio ein swyddfeydd i gefnogi ffyrdd newydd a mwy effeithlon o weithio. Mae'n cydbwysu fforddiadwyedd, ystod o arddulliau gweithio a chwmpas daearyddol. Bydd yn cynorthwyo ein pobl i addasu i ffordd fwy hyblyg o weithio, gan gyflawni ein busnes mewn ffordd fwy cost effeithiol a chynaliadwy.

**iii. Y trydydd maen prawf yw na fyddai colli'r safle neu'r eiddo yn rhagfarnu gallu ardal i gyflawni ystod o anghenion cyflogaeth lleol neu fod y cynnig yn cynnwys adleoli defnydd nad yw'n cydymffurfio o safle anaddas yn foddhaol.**

Mae'r galw am eiddo swyddfeydd maint canolig yn Y Rhyl wedi bod yn wan ers cryn amser gyda deiliaid yn ffafrio safleoedd sydd wedi'u hadeiladu'n bwrpasol a mynediad ar unwaith at y rhwydwaith cefnffyrdd sydd ar gael i Parc Busnes Llanellwy.

Mae'r nifer fach o ofynion ar gyfer gofod swyddfa yn y dref ei hun wedi deillio'n bennaf gan gleientiaid o'r sector cyhoeddus a nifer lai o fusnesau rhanbarthol sy'n chwilio am ganolfan yn yr ardal. Ond, wrth i'r dyhead am drefniadau gweithio hyblyg gynyddu o ganlyniad i'r pandemig byd-eang, disgwylir i'r galw ddirywio ymhellach gyda'r posibilrwydd cryf y bydd rhai o'r eiddo sydd wedi'i feddiannu ar hyn o bryd yn dychwelyd i'r farchnad.

Yn adroddiad yr arolygydd mewn cysylltiad ag apêl APP/R6830/A/16/3147438 yn erbyn gwrthod Cais Cynllunio 43/2014/1166, a fyddai wedi arwain at golli tir ac adeiladau cyflogaeth yn Warren Drive ym Mhrestatyn, roedd o'r farn bod yr eiddo a oedd ar gael ym Mharc Busnes Llanellwy yn ddigon agos at safle'r cais i gyflawni anghenion yr ardal. Mae Warren Drive 10 milltir o'r Parc Busnes a'r amser teithio a gyfrifwyd gan Gynllunydd Teithiau yr AA yw 18 munud. Mae safle'r cais yn Churton

Road 7 milltir o'r Parc Busnes ac amser y daith yw 12 munud. Felly byddai'n rhesymol dod i'r casgliad bod yr eiddo sydd ar gael yn y Parc Busnes hefyd yn gallu cyflawni unrhyw anghenion ar gyfer adeiladau swyddfa yn Y Rhyl.

Mae'r capasiti posibl yn y Parc Busnes ar ddyddiad y cais yn cynnwys;

- hyd at 120,000 troedfedd sgwâr yn y datblygiad New Vision newydd;
- hyd at 250,000 troedfedd sgwâr yn natblygiad Vista; ac
- 20 acer o dir Llywodraeth Cymru mewn naw plot a fyddai'n ddigon mawr ar gyfer 40 eiddo o faint Llys Anwyl.

Yn ogystal â hyn, mae adeiladau swyddfa o faint tebyg i Llys Anwyl ar gael yn safle hen swyddfeydd Kwik Save yn Nhŷ Warren ym Mhrestatyn, sydd 4 milltir neu 9 munud o safle'r cais.

Gyda'r capasiti sylweddol hwn, ni fyddai colli Llys Anwyl yn cyfaddawdu ei allu i ddarparu ar gyfer y lefel debygol o angen am adeiladau swyddfa yn yr ardal mewn cyfnod o alw sy'n crebachu.

### 2.5.7. Polisi VOE5 – Diogelu Adnoddau Naturiol

Ni fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar rywogaethau neu gynefinoedd, fel y nodwyd yn yr asesiad ecolegol rhagarweiniol sydd wedi'i gynnwys yn y cyflwyniad hwn.

### 2.5.8. Polisi VOE6 – Rheoli Dŵr

Mae'r strategaeth ar gyfer delio â rheoli dŵr wedi'i disgrifio yn Adran 4 yr adroddiad hwn.

### 2.5.9. Polisi ASA2 – Darparu Cyfleusterau Trafnidiaeth Gynaliadwy

Mae Adran 6 yr adroddiad hwn yn nodi'r cysylltiadau da i gerddwyr sydd gan y datblygiad, gyda chyfleusterau a chanolfannau trafndiaeth gyhoeddus.

Darparwyd cyfleuster storio ar gyfer sgwteri symudedd ond gellir ei ddefnyddio gan ddeiliaid mwy egniol ar gyfer storio beiciau.

Bydd lloches bresennol ar gyfer beiciau yn cael ei chadw ar y safle.

## 2.5.10. Polisi ASA3 – Safonau Parcio

Mae'r cynnig yn cyflawni'r gofynion a nodir yn Nodyn Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ddinbych, fel y'i dangosir yn Adran 6 yr adroddiad hwn.

## 3. Hygyrchedd

3.1.1. Mae hygyrchedd wedi bod yn elfen flaenllaw yn y strategaeth i adnewyddu'r adeilad.

3.1.2. Mae'r brif fynedfa bresennol eisoes yn hygyrch i gadeiriau olwyn gyda mynediad gwastad a drws awtomatig ond mae dymchwel yr estyniad yng nghefn yr adeilad eisoes wedi galluogi i fynedfa hygyrch arall gael ei chyflwyno gyda dau fan parcio hygyrch newydd wedi'u lleoli yn agos at y fynedfa.

3.1.3. Yn fewnol, mae'r rhandai newydd wedi'u cynllunio gan ddilyn egwyddorion 'Cartrefi Am Oes' ac maent wedi'u cynllunio, lle bynnag y bo'n bosibl, i gydymffurfio â Dogfen Gymeradwy Rheoliadau Adeiladu Rhan M4(2) (Fersiwn Saesneg) er mwyn eu gwneud yn hygyrch ac addasadwy.

3.1.4. Mae'r lifft presennol yn cael ei ddisodli a'i symud er mwyn darparu landins hygyrch i gadeiriau olwyn ar bob lefel.

## 4. Cynaliadwyedd Amgylcheddol

### Defnyddio Ynni

4.1.1. Mae'r cynigion wedi'u modelu'n thermol ac mae nifer o opsiynau wedi'u hystyried er mwyn darparu mesurau arbed ynni. Gan fabwysiadu'r athroniaeth 'adeiladwaith yn gyntaf' bydd adeiladwaith presennol yr adeilad, h.y. waliau, ffenestri, to a'r llawr gwaelod yn cael eu huwchraddio er mwyn gwella'r gwerthoedd inswleiddio. Cynigir hefyd y bydd yn darparu nifer o baneli solar ffotofoltaig dros ran o'r maes parcio.

4.1.2. O dan y rheoliadau a'r dulliau adeiladu presennol, ystyrir bod boeleri nwy mesur ynni yn fwy ynni effeithlon ac felly bydd y system wresogi yn cael ei phweru gan foeleri nwy gyda gwres dŵr yn cael ei ddarparu gan gyfnewidwyr/pympiau gwres ffynhonnell aer. Bydd y system wresogi yn cael ei chynllunio i redeg ar dymheredd isel ac felly os/ryd y bydd pypiau gwres ffynhonnell aer yn dod yn ddull a ffafriar ar gyfer gwresogi, bydd yn bosibl uwchraddio'r system gyda'r amhariad lleiaf bosibl i ddeiliaid yr adeilad.

4.1.3. Mae cyfrifiadau cychwynnol yn dangos y bydd yr adeilad yn cyflawni sgôr 'B' y Dystysgrif Perfformiad Ynni (EPC).

### Ynni Corfforedig

4.1.4. Gellir dadlau bod addasu'r adeilad swyddfeydd at ddiben arall, pan nad oes llawer o alw o dan amodau presennol y farchnad, fel defnydd preswyl wedi'i rentu, y mae galw amlwg amdano, yn fath cynaliadwy iawn o ddatblygu. Mae addasiadau i'r adeilad yn cael eu cyfyngu i'r hyn sydd ei angen i ddarparu tai cyfforddus ac ynni effeithlon gyda llawer o adeiladwaith yr adeilad, gan gynnwys cadw'r seiliau concrid a'r lloriau sy'n niweidiol i'r amgylchedd, er mwyn sicrhau bod ynni corfforedig yn llawer is o gymharu â datblygiad newydd.

### Ecoleg

4.1.5. Fel y nodwyd yn yr adroddiad ecolegol rhagarweiniol sydd wedi'i gynnwys yn y cyflwyniad hwn, ni ragwelir y bydd effaith ar rywogaethau gwarchoddedig ond gwneir darpariaeth i annog rhywogaethau gwarchoddedig i fyw yno drwy ddarparu blychau nythu newydd.

4.1.6. Tirlunio ysgafn newydd, er bod hyn wedi'i gyfyngu o ran graddau gan gyfyngiadau'r safle, a fydd yn cynnwys ystod eang o rywogaethau er mwyn annog pryfed.





- 6.1.3. Yn ogystal â gostyngiad yn nifer y cerbydau, rhagwelir y byddai'r teithiau yn lledaenu dros gyfnod ehangach oherwydd y newid o ddefnydd swyddfa i ddefnydd preswyl, gan leihau cyfnodau brig a lleddfu tagfeydd traffig ar ffyrdd cyfagos.