
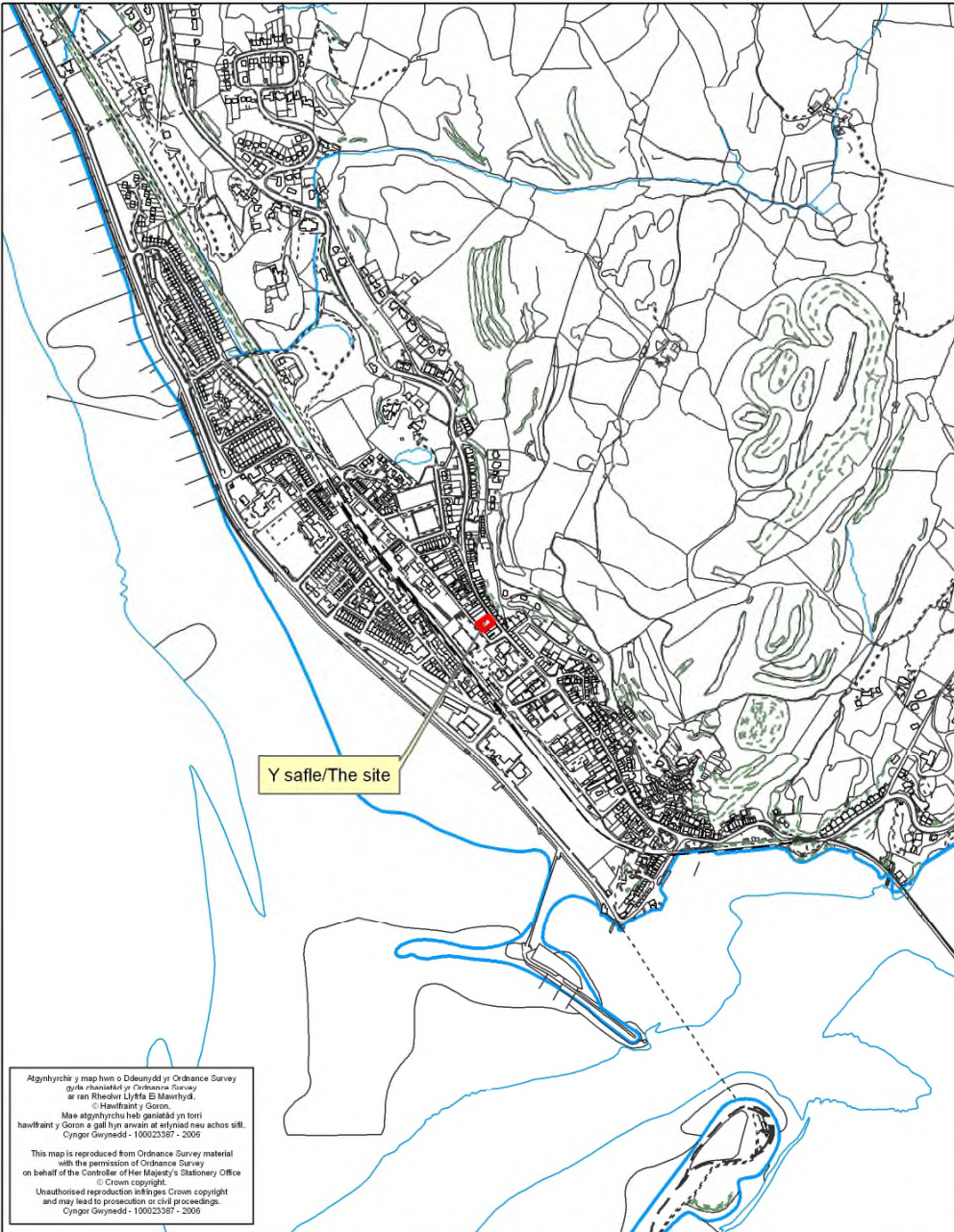


Rhif: 4

	Rhif y Cais / Application Number : C14/0633/00/LL
	Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa. Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0633/00/LL
 Dyddiad Cofrestru: 07/07/2014
 Math y Cais: Llawn - Cynllunio
 Cymuned: Abermaw
 Ward: Abermaw

Bwriad: NEWID DEFNYDD RHAN O ADEILAD I GREU CYFANSWM O 6 UNED BYW HUNANGYNHALIOL SY'N CYNNWYS 1 UNED 3 YSTAFELL WELY, 3 UNED 2 YSTAFELL WELY, A 2 UNED 1 YSTAFELL WELY YNGHYD AG ARDAL STORIO, NEWIDIADAU ALLANOL, DARPARU ARDALOEDD STORIO BINIAU A BEICS A CHREU 6 LLECYN PARCIO WRTH DDYMCHWEL Y WAL FFINIOL GYDA'R BRIFFORDD

Lleoliad: POST OFFICE BUILDING, KING EDWARD STREET, ABERMAW GWYNEDD, LL42 1AD

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais ar gyfer newid defnydd rhan o adeilad presennol i greu cyfanswm, o 6 uned byw hunangynhaliol sy'n cynnwys 1 uned 3 ystafell wely, 3 uned 2 ystafell wely a 2 uned 1 ystafell wely ynghyd ac ardal storio, newidiadau allanol, darparu ardaloedd storio biniau a beics a chreu 6 llecyn parcio wrth ddymchwel y wal ffiniol gyda'r briffordd.
- 1.2 Mae'r adeilad presennol yn un eithaf sylweddol ac mae wedi ei leoli ar hyd prif stryd Abermaw gydag adeiladau amrywiol yn sownd iddo ac o'i gwmpas. Mae'r adeilad yn dri-llawr o'r edrychiad blaen gyda llawr ychwanegol islawr o'r edrychiad cefn oherwydd bod lefelau tir yn y cefn yn llawer is. Mae mynedfa i gerddwyr rhwng yr eiddo yma a'r eiddo drws nesaf i lawr grisiau i gwrtil cefn yr adeilad yma. Mae mynedfa i gerbydau i'r cwrtil cefn o'r briffordd. Mae blaen yr adeilad yn camu yn syth ar y palmant. Mae'r adeilad wedi ei wneuthuro o garreg, gyda tho pits llechi gyda thalcenni yn groes ar y blaen a'r cefn. Mae'r adeilad wedi cael defnydd cymysg o swyddfeydd a swyddfa dosbarthu.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu trosi'r llawr cyntaf a'r llawr yn y to i fflatiau hunangynhaliol, ynghyd a throsi rhan o'r llawr is-waelod i fflat hunangynhaliol a rhan ohono i ardal storio, bwriedir hefyd trosi'r llawr gwaelod i fflatiau hunangynhaliol gan gadw'r rhan blaen o'r llawr yma (sy'n wynebu'r stryd) yn swyddfeydd.
- 1.4 Mae'r bwriad hefyd yn golygu gwneud newidiadau allanol i'r adeilad sy'n cynnwys gosod drysau, newid drws i ffenestr a newid ffenestr i ddrws, cau agoriad ffenestr yn gyfan gwbl, rhannu ffenestr bresennol yn ddau a darparu ffenestri newydd yn y to. Mae bwriad hefyd i leihau lled grisiau allanol sy'n rhedeg ar hyd ochr yr adeilad. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darpariaeth biniau mewn 2 lecyn o fewn y cwrtil, ynghyd a llecyn i gadw beiciau. Mae'r bwriad hefyd yn darparu 6 llecyn parcio (sy'n cynnwys 1 anabl o fewn cwrtil ar gefn yr adeilad, wrth ddymchwel wal bresennol sydd ar y ffin rhwng yr eiddo a'r briffordd).
- 1.5 Roedd y cynllun gwreiddiol yn cynnwys darparu 7 uned byw, ond mae 1 uned wedi ei dynnu o'r cynllun ac ardal storio wedi ei ddarparu yn ei le oherwydd na fuasai'r uned yma wedi bod yn addas o ran derbyn golau dydd digonol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

1.6 Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn ogystal â Datganiad Ieithyddol a Chymunedol yn ogystal â phrasiad marchnad agored ar gyfer y darpar unedau.

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 Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWYBODAETH CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI 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.

POLISI 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 a mwynderau'r ardal leol.

POLISI 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.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchod cymeriad gwledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI 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.

POLISI 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 sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gwledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH11 - TROSI ADEILADAU O FEWN FFINIAU DATBLYGU PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL AR GYFER DEFNYDD PRESWYL

Caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrowiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI CH15 - TROSI LLORIAU UWCHBEN SIOPAU AC UNEDAU MASNACHOL YN FFLATIAU NEU’N UNEDAU PRESWYL

Caniatáu cynigion i drosi a defnyddio lloriau uwchlaw siopau ac unedau masnachol eraill ar gyfer defnydd preswyl (lle bo angen hawl cynllunio).

POLISI 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.

POLISI 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.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, 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, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru 2014 (Fersiwn 7)
TAN 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio perthnasol - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ond mynegi pryder dros y nifer o lecynnau parcio ar gyfer yr unedau byw a’r swyddfeydd.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad. Cynnig amodau.

Dŵr Cymru: Amodau safonol.

Bioamrywiaeth: Dim sylwadau i’w cynnig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dylir ymgynghori gydag ecolegydd y Cyngor. Dim gwrthwynebiad a chynnig cyngor cyffredinol fel arall.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi ac yn cynnig y sylwadau isod:

- Mae’n gynllun ardderchog o safon uchel fydd yn cynnig budd i Abermaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn cyfeirio at leoli datblygiadau newydd, ac mae'n datgan mai 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. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu trosi adeilad presennol sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu canolfan lleol Abermaw, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a'r polisi penodol yma.
- 5.2 Mae polisi C4 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag addasu adeiladau i'w hail-ddefnyddio ac mae'n cymeradwyo cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos. Ystyrir fod yr adeilad presennol yn addas ar gyfer y defnydd bwriadedig cymysg o swyddfeydd a phreswyl a bod y dyluniad, gan gynnwys y newidiadau/altro angenrheidiol, yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol oedd yn swyddfa dosbarthu gyda storffeydd a chyfleusterau staff, ac yn cydweddu a'r ardal o'i gwmpas.
- 5.3 Mae'r newidiadau allanol bwriadedig, sy'n cynnwys newidiadau i agoriadau drysau a ffenestri, darparu ffenestri newydd yn y to, lleihau lled grisiau allanol wrth ochr yr adeilad a dymchwel wal ffiniol rhwng y briffordd a'r cwrtel yn y cefn, yn ddisgwyliadwy i'r math yma o fwriad, ac yn addas yn yr achos yma. Ni ystyrir fod y newidiadau yma yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o gwmpas. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â holl ofynion polisi C4 uchod.
- 5.4 Mae polisi CH15 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â throsi lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau neu'n unedau preswyl ac mae'n caniatáu cynigion i drosi a defnyddio lloriau uwchlaw siopau ac unedau masnachol eraill ar gyfer defnydd preswyl (lle bo angen hawl cynllunio), ac yn pwysleisio fod lloriau gwag fel hyn yn gyfle i ddarparu cartrefi ar gyfer rhai grwpiau o'r gymuned, yn yr achos yma grwpiau o wahanol niferoedd o unigolion, cyplau ac efallai teuluoedd gyda phlant sy'n dymuno byw mewn lleoliad hygyrch yng nghanol y ganolfan. Mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi ei leoli ar brif stryd Abermaw ac wedi ei amgylchynu gydag adeiladau amrywiol masnachol a phreswyl, ac felly ystyrir fod y defnydd bwriadedig yn cydweddu â'r ardal yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH15 uchod.
- 5.5 Mae polisi CH11 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â throsi adeiladau o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol ar gyfer defnydd preswyl, a chaniateir cynigion ar gyfer hyn os gellir cydymffurfio gyda meini prawf sy'n ymwneud gydag angen lleol, ardrawiad ar lety gwyliau gyda gwasanaeth, colli adnodd neu wasanaeth cymunedol a ble fo cyfiawnhad am dai fforddiadwy fod meddiannaeth y tŷ/uned yn cael ei gyfyngu i rai sydd gydag angen lleol cyffredinol am dy fforddiadwy.
- 5.6 Mae Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod yna angen cyffredinol ar gyfer tai fforddiadwy yn Abermaw, ac y dylai'r bwriad gynnig 2 uned fforddiadwy ar ddisgownt o 30% yn seiliedig ar bris cyfartaledd o uned 2 ystafell wely yn £122,000.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Mae'r asiant wedi darparu prisiadau ar gyfer yr unedau sy'n amrywio'n uwch ac yn llai na'r cyfartaledd uchod. Mae 2 o'r unedau 2 ystafell wely yn disgyn o fewn pris fforddiadwy yn unol â'r uchod yn barod (uned A1 oddeutu £80,000 ac uned A2 oddeutu £90,000), ac er bod y wybodaeth yn dangos angen cyffredinol ar gyfer tai fforddiadwy, mae'n ymddangos fod y rhain yn fforddiadwy yn barod heb yr angen i gyfyngu ar y pris ymhellach drwy osod disgownt drwy Gytundeb 106.

- 5.7 Yn ogystal, mae'n rhaid nodi fod nifer o fflatiau o amryw faint eisoes ar gael uwchben unedau masnachol yn y rhan yma o Abermaw, ac felly ystyrir fod digonedd o'r math yma o lety ar gael yn barod. Yn ogystal â maint arwynebedd llawr a phris marchnad agored unedau A1 a A2 a nodir uchod mae'n rhesymol ystyried fod maint a lleoliad yr holl safle a'r ffaith nad yw'r safle mewn lleoliad deniadol ger y môr (a allai fod o ddiddordeb i rai sy'n chwilio am gartrefi gwyliau neu ail gartrefi) yn cyfyngu ar werth yr unedau yn naturiol.
- 5.8 O safbwynt maen prawf rhif 1 o Bolisi CH11 uchod felly, gellir dadlau nad oes rhaid i bob datblygiad preswyl mewn canolfannau lleol ddarparu unedau fforddiadwy. Yn yr achos yma oherwydd eu maint, natur a lleoliad yr unedau, mae nifer o'r unedau yn fforddiadwy yn barod beth bynnag, ac mae posibilrwydd bydd rhaid gostwng y prisiau eto er mwyn eu gwerthu. Yn dilyn ystyried y ffactorau perthnasol i gyd felly, ystyrir na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy drwy gytundeb 106 ar y safle penodol yma ac nid oes angen yr ymrwymiad yma i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio oherwydd ystyrir fod y bwriad yn fforddiadwy beth bynnag. Serch hyn, mae'r bwriad yn parhau i gydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 1 o bolisi CH11 uchod.
- 5.9 Mae Abermaw wedi ei gynnwys yn y rhestr o brif ganolfannau gwyliau yng nghydestun y polisi uchod yma, serch hyn, nid yw'r bwriad yn golygu colli llety gwyliau â gwasanaeth, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf rhif 2 o'r polisi uchod. Mae defnydd diweddar yr adeilad wedi bod fel swyddfa a swyddfa dosbarthu, ac nid yw'r defnydd yma yn cael ei ystyried fel adnodd neu wasanaeth cymunedol. Mae defnydd swyddfa yn parhau ar y llawr gwaelod ar flaen yr adeilad. Ystyrir felly fod y bwriad hefyd yn cydymffurfio gyda maen prawf rhif 3 o'r polisi CH11 uchod. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae polisiâu B22 a B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gyda gwneud newidiadau i adeiladau. Mae'r polisiâu yn hyrwyddo dyluniad 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. Mae gofyn 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 a sicrhau fod cynigion a ganiateir yn parchu graddfa, maint, deunyddiau ac arddull bensaernïol yr adeilad a'r ardal leol.
- 5.11 Mae polisi B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud gydag asesu deunyddiau allanol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.
- 5.12 Mae'r bwriad yn cynnwys nifer o newidiadau allanol lleiafrifol sy'n cynnwys newidiadau i agoriadau drysau a ffenestri, darparu ffenestri newydd yn y to, lleihau lled grisiau allanol wrth ochr yr adeilad a dymchwel wal ffiniol rhwng y briffordd a'r cwrtill yn y cefn, ac maent yn ddisgwyliadwy i'r math yma o ddatblygiad i'r math

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

yma o adeilad. Ystyrir fod dyluniad y newidiadau allanol yn addas ac yn cydweddu gyda'r adeilad gwreiddiol. Mae bwriad cadw gorffeniadau'r adeilad gwreiddiol ac mae hyn i'w groesawu er mwyn cynnal a chadw'r cymeriad.

- 5.13 Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu B22, B24 a B26 uchod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.
- 5.15 Roedd y bwriad gwreiddiol yn golygu darparu 7 uned byw o fewn yr adeilad, gan gynnwys uned ar y llawr islawr yn y cefn gydag un drws ac un ffenestr yn wynebu grisiau allanol a wal allanol yn unig. Yn dilyn trafodaethau ynglŷn â nifer, maint a gosodiad yr unedau byw, penderfynwyd dileu'r uned byw oedd wedi ei leoli yng nghefn y llawr islawr a'i ddefnyddio ar gyfer storio yn lle. Mae bwriad i wneud newidiadau allanol sy'n golygu agor a chau ffenestri a drysau a gosod ffenestri yn y to. Mae'r adeilad a'i flaen ar brif stryd Abermaw, ac yn cefnu ar briffordd arall ac archfarchnad. Mae adeiladau cymysg masnachol a phreswyl o'i gwmpas, ac ni ystyrir fod y newidiadau allanol yn debygol o achosi unrhyw or-edrych afresymol dros dir sy'n mwynhau lefel uchel o breifatrwydd ar hyn o bryd. Ni ystyrir fod y bwriad yn golygu gorddatblygiad o'r safle, mae'n darparu nifer rhesymol o fath arbennig o lety. Mae 6 llecyn parcio wedi ei ddarparu o fewn cwrtil yr adeilad, ac mae parcio cyhoeddus ar gael o gwmpas y safle, ac ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Mae darpariaeth storio biniau wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac ystyrir fod lle digonol o fewn cwrtil yr eiddo i gadw biniau oddi ar y ffordd.
- 5.16 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Mae polisi CH30 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a sicrhau mynediad i bawb, ac yn gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion. Mae'r adeilad yn bresennol ac yn hynafol, ac nid oedd wedi ei ddylunio'n wreiddiol i ddarparu mynediad i'r anabl. Mae posib derbyn mynediad llawr gwaelod i'r anabl, ond nid oes bwriad gosod lifft yn yr adeilad yma oherwydd ei strwythur presennol; ac nid oes posib darparu mynediad i bawb o fewn adeilad o'r math yma. Er hyn ystyrir fod ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer darparu mynediad i bawb ac mae un fflat ar gael gyda mynediad llawr islawr ac felly ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH30 uchod.
- 5.18 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac mae'n caniatáu 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. Mae polisi CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn sicrhau cyfleusterau parcio preifat ac yn gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Mae'r safle yn hygyrch gyda chysylltiadau teithio ar droed, bws a gorsaf drên gerllaw. Mae'r bwriad hefyd yn darparu 6 llecyn parcio o fewn cwrtil yr adeilad, ac mae parcio cyhoeddus ar gael o gwmpas y safle. Mae'r uned drafnidiaeth o'r farn fod hyn yn ddigonol ar gyfer diwallu anghenion parcio preswylwyr a staff yr adeilad, ac na fydd y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae darpariaeth cadw beiciau hefyd yng nghefn yr adeilad. O ystyried hanes y safle fel swyddfa ddsbarthu mae'n bosib fod y defnydd arfaethedig yn gofyn am lai o le parcio na'r defnydd hanesyddol ac felly ei fod yn welliant i'r ardal yn gyffredinol. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion Iaith a Diwylliant

- 5.19 Mae polisi A2 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn gwarchod gwedd cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau drwy ddiogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.
- 5.20 Mae datganiad ieithyddol a chymunedol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n datgan y bydd y bwriad yn diwallu angen ar gyfer llety ar gyfer unigolion o fewn y Ganolfan Leol. Ystyrir fod potensial, ar yr amod fod yr unedau wedi eu prisio yn gystadleuol, i'r unedau fod yn gymorth i gadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Ystyrir felly na fyddai'r datblygiad yn debygol o achosi effaith andwyol ar wead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol yr ardal, a bod y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi A2 uchod.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn dilyn yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn gynllun fyddai'n sicrhau dyfodol adeilad sylweddol ac amlwg ar brif stryd o fewn Abermaw, a'i fod yn cydymffurfio gyda holl bolisiâu perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal â chyngor cenedlaethol. Ni ystyrir ychwaith fod unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu – amodau

1. amser
2. cynlluniau
3. rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun a gyflwynwyd
4. Amodau Dwr Cymru

Nodyn Dwr Cymru
 Nodyn priffyrdd - cyrbau smwt
 Nodyn Priffyrdd – gwaith ar y stryd



Rhif y Cais / Application Number : C14/0633/00/LL

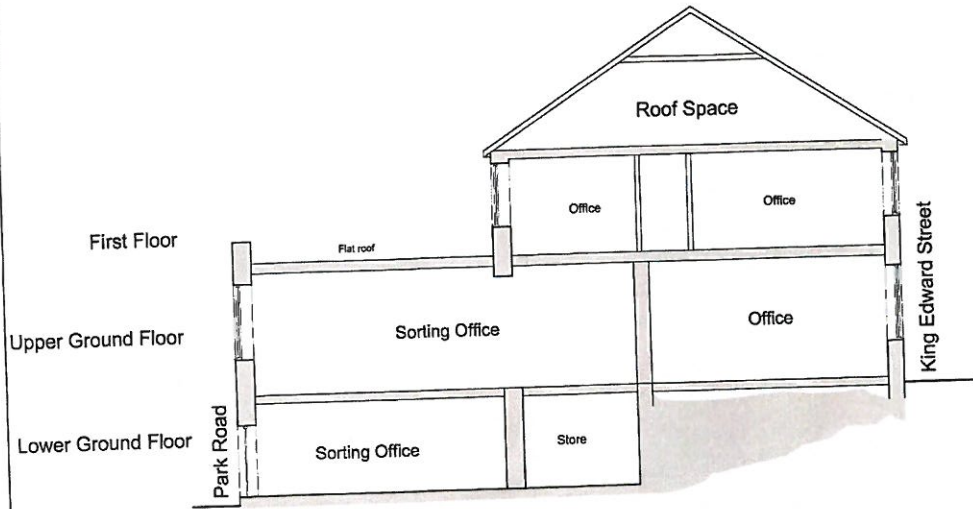
4

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Algyhyrohir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eî Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae algyhyrchu heb ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

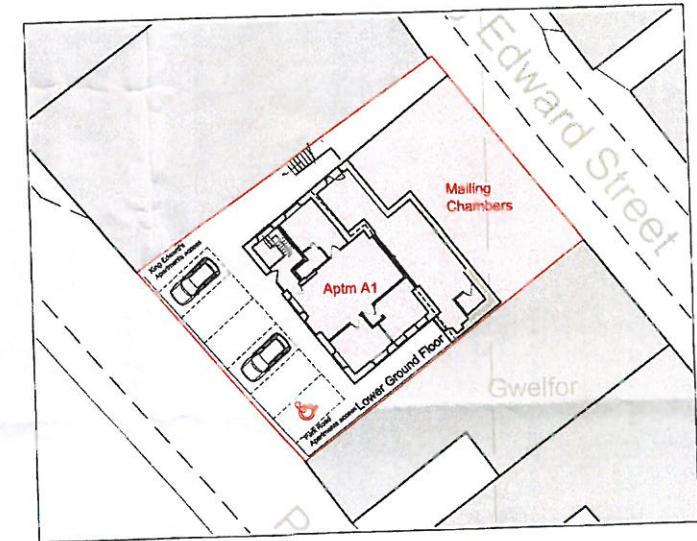


Section - Existing

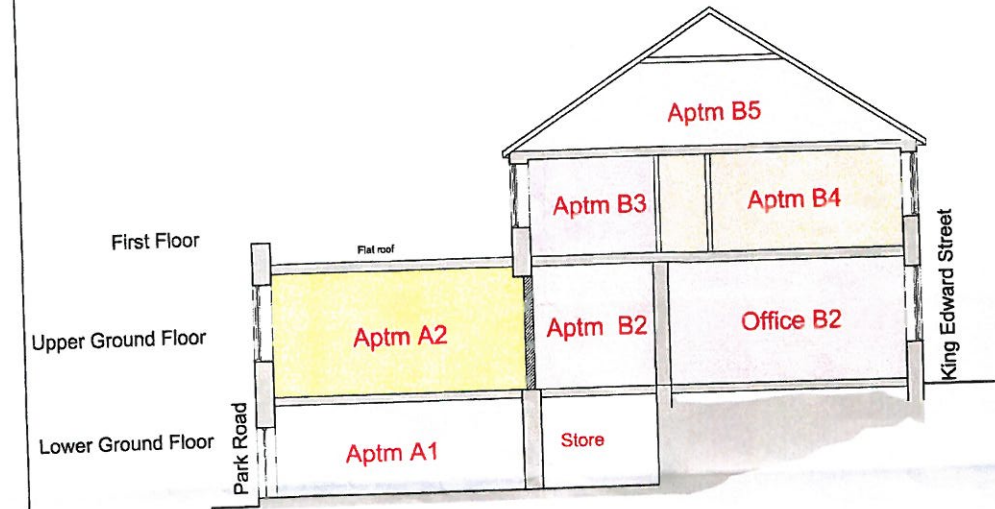


Location Plan
Scale 1 : 1250

CYNLLUN DIWYBIEDIG
REVISED PLAN
Deddf Cynllun Revisio 31/11/14
Lleoliad Swyddol 4TH



Block Plan - As proposed
Scale 1 : 250



Section - Proposed

Do Not Scale

Building Surveyors & Architectural Consultants
T H F Building Surveyors Ltd

The Old Bend Hall
Y Llach
Harlech
Gwynedd LL46 2YF
Tel 01766 780514 tom.tourtel@thfbuildingurveyors.co.uk

Project
Proposed Change of Use and Refurbishment
Siambrau'r Post/Mailing Chambers
Fford y Brenin/King Edward Street
Abermaw, Barmouth/ Gwynedd LL42 1AD
Siambrau Didoli/Sorting Chambers
Fford y Park/Park Road,
Abermaw/Barmouth/ Gwynedd LL42 1PH

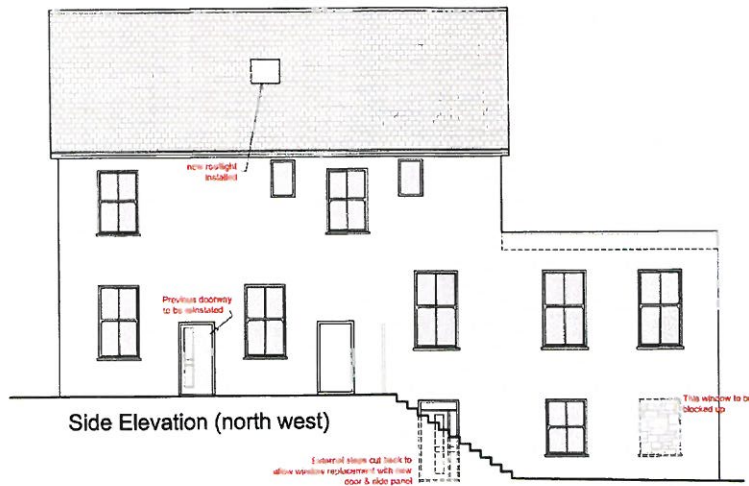
Client
Mr N Hare

Drawing
Plans as Proposed with Location & Block Plans

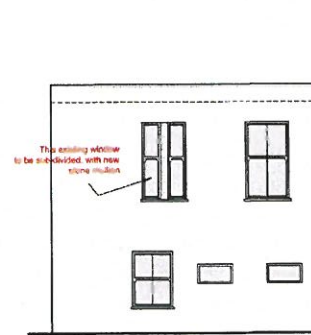
Scale 1:100 @ A2 Drawn THF

Checked Date June 2014

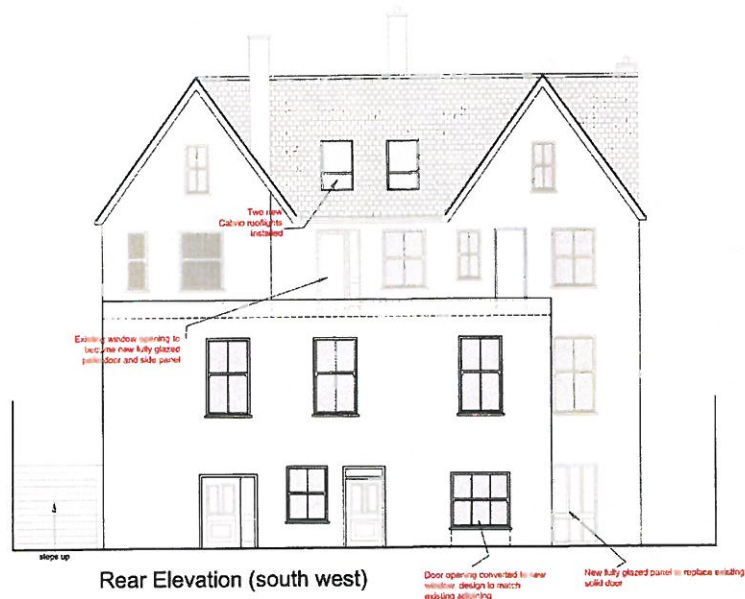
Drawing No.
PL03A



Side Elevation (north west)



Part Side Elevation (south east)



Rear Elevation (south west)



Front Elevation (north-east)

Unchanged, other than for re-glazing of ground floor obscured windows to offices

Do Not Scale

Building Surveyors & Architectural Consultants
TH F Building Surveyors Ltd
 The Old Band Hall
 Y Llech
 Harlech
 Gwynedd LL46 2YL
 Tel 01766 780514 tom.fountain@thbuildingurveyors.co.uk

Project
 Proposed Change of Use and Refurbishment

Slambrau's Post/Mailing Chambers
 Ford y Brenau/King Edward Street,
 Abermaw/Barmouth/ Gwynedd LL42 1AD

Slambrau Ddoli/Sorting Chambers
 Ford y Park/Park Road,
 Abermaw/Barmouth/ Gwynedd LL42 1PH

Client

Mr N Hare

Drawing

Elevations - Proposed

Scale 1:100 @ A2 Drawn THF

Checked Date Oct 2014

Drawing No.

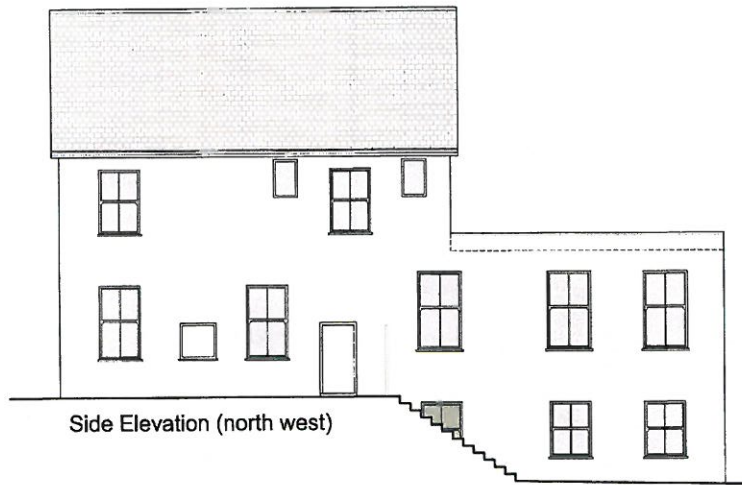
PL05C

CYNLLUN DIMIWRDIG
REVISIWN
 Datbwynted (Date) 4/11/14
 Llofnodwr (Signature) [Signature]

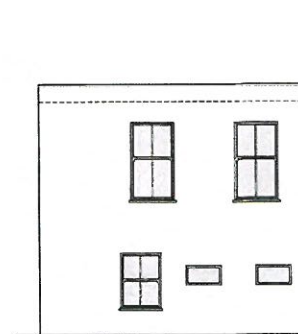
CYNGOR GWYNEDD
 CYFRANGYDDIAETH
 14 TACH 2014
 GWYBODAETH CŵM TIRGWA
 THROFODS (14)

Revision C - Rooflights renewed and amended - Nov 2014
 Revision B - Doors/windows to Apartment B1 amended - Oct 2014
 Revision A - Lower window now to be blocked up - Oct 2014

7



Side Elevation (north west)



Part Side Elevation (south east)

CYNLLUN DIWYBODIG
 REVISED PLAN
 Derbyniysd/Received: 31/10/14
 Llofnod/signature: [Signature]

CYNLLUN DIWYBODIG
 CYFAE
 - 3 TACH 2014
 [Stamp]



Rear Elevation (south west)

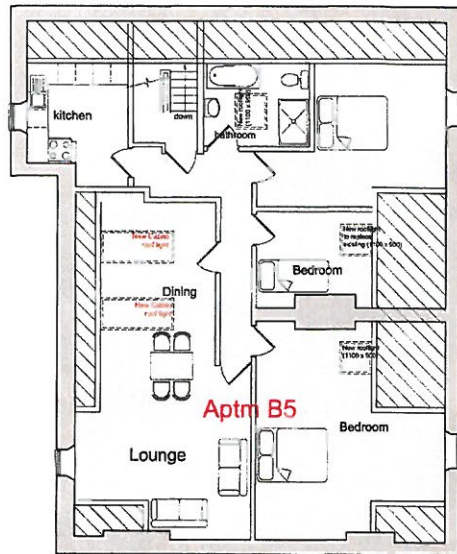


Front Elevation (north-east)

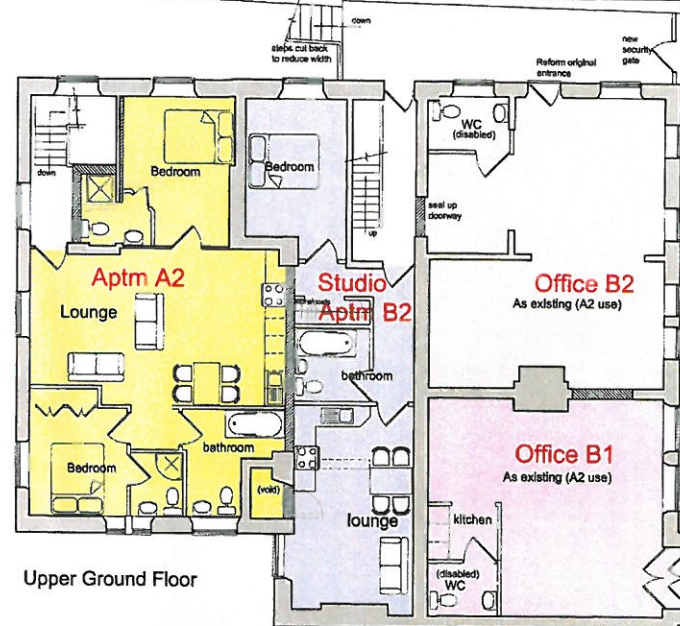
Do Not Scale

Building Surveys & Architectural Consultants T H F Building Surveyors Ltd	
The Old Band Hall Y Lloch Harlech Gwynedd LL48 2YL Tel 01768 785914 tom.kuntz@thfbuildingurveyors.co.uk	
Project	
Proposed Change of Use and Refurbishment	
Siambrau'r Post/Mailing Chambers Fford y Brenin/King Edward Street, Abermaw/Sarnouth/ Gwynedd LL42 1AD	
Siambrau Cwllo/Sorting Chambers Fford y Park/Park Road, Abermaw/Sarnouth/ Gwynedd LL42 1PH	
Client	
Mr N Hare	
Drawing	
Elevations - Existing	
Scale 1:100 @ A2	Drawn THF
Checked	Date Oct 2014
Drawing No.	
PL04	





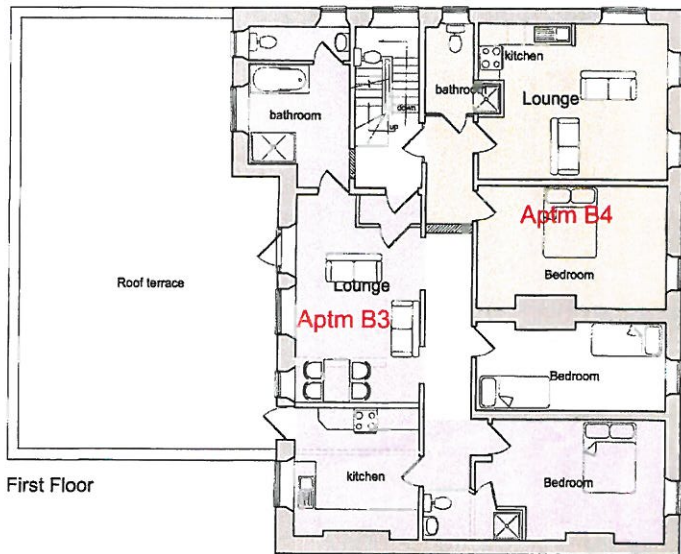
Roof Space



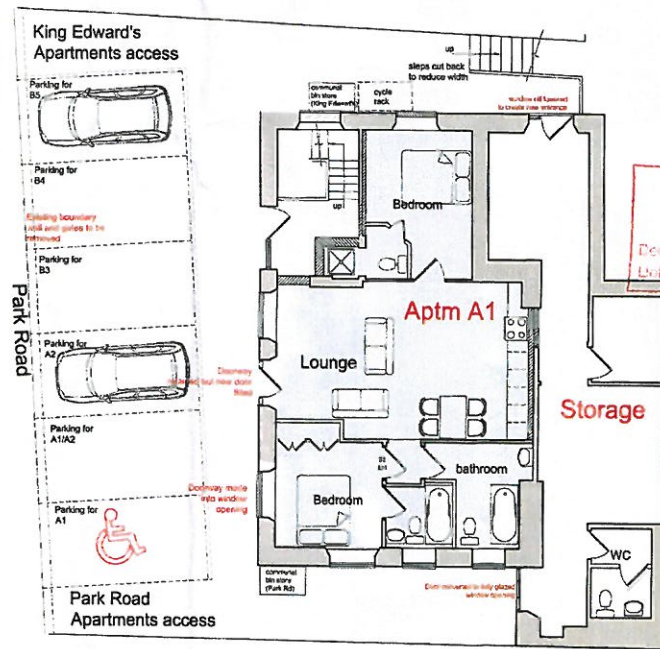
Upper Ground Floor

Gross Floor Areas

Apt A1	2 Bed apartment	69m ²
Apt B1	(Now to be 'storage')	
Apt A2	2 Bed apartment	69m ²
Apt B2	1 Bed apartment	45m ²
Apt B3	2 Bed apartment	63m ²
Apt B4	1 Bed apartment	41m ²
Apt B5	3 Bed apartment	120m ²
Office B1		42m ²
Office B2		54m ²



First Floor



Lower Ground Floor

CYNGOR GWYNEDD
CYFADDAWYD
14 IAFI 2014
GWYBODAETHYD
THREIOL
D IAFI 2014

CYNLLUN ENWYBLLIG
REVISED PLAN
Deddfyswyo/Revised 14.11.14
Llyfrchwyddwr/Signature: [Signature]

Do Not Scale

Building Surveyors & Architectural Consultants
T H F Building Surveyors Ltd

The Old Band Hall
Y Llech
Hertich
Gwynedd LL46 2YL
Tel 01766 780514 tom.bourne@thfbuildingsurveyors.co.uk

Project
Proposed Change of Use and Refurbishment

Siambrau Post/Mailing Chambers
Fford y Brestin King Edward Street,
Abermaw/Barmouth/ Gwynedd LL42 1AD

Siambrau Diddoll/Sorting Chambers
Fford y Park/Park Road,
Abermaw/Barmouth/ Gwynedd LL42 1PH

Client
Mr N Hare

Drawing
Plans as Proposed

Scale 1:100 @ A2 Drawn THF

Checked Date June 2014

Drawing No.
PL02E

Revision E - Rooflights reviewed and amended - Nov 2014
Revision D - Apartment B1 now to be retained as storage - Oct 2014
Revision C - Layout to Apartments B1,B2 further amended - Oct 2014
Revision B - Layout further amended - Sept 2014
Revision A - Layout amended following discussions with Building Control - July 2014

17