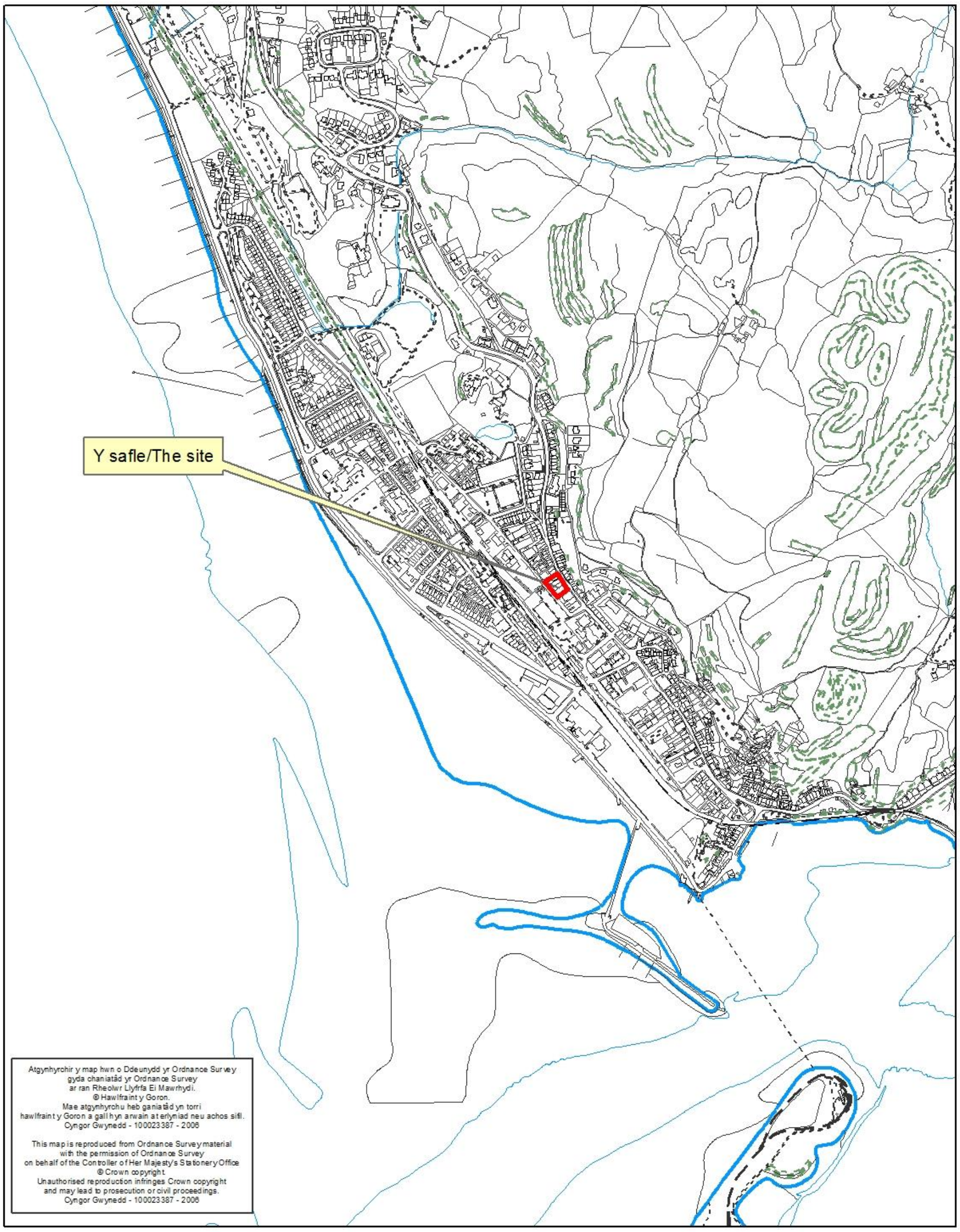
Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0568-00-LL

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



Cais Rhif:	C15/0568/00/LL
Dyddiad Cofrestru:	02/06/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Abermaw
Ward:	Abermaw
Bwriad:	ADDASU AC YMESTYN YR ADEILAD PRESENNOL (I GYNNWYS ADEILADU LLAWR YCHWANEGOL) ER MWYN CREU 9 UNED GWYLIAU A DWY UNED ADWERTHU
Lleoliad:	ELEPHANT WORKS (FORMER LEWIS'S FURNITURE STORE), KING STREET, ABERMAW, GWYNEDD, LL42 1AD

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn un ar gyfer addasu ac ymestyn adeilad presennol er mwyn creu cyfanswm o 9 uned gwyliau (ar ffurf 3 uned tair ystafell wely, a 6 uned dwy ystafell wely) sy'n cynnwys dwy uned adwerthu. Mae'r bwriad yn cynnwys darparu llawr ychwanegol ar yr adeilad fyddai yn gymysgedd o doeau fflat a thoeau brig llechi, yn ogystal a gardd do ar yr edrychiad gogledd ddwyreiniol a balconi/teras ar yr edrychiad de orllewinol ar y llawr ychwanegol. Ni fyddai unrhyw newid i lawr daear yr adeilad a byddai yr unedau gwyliau yn cael eu lleoli ar y llawr cyntaf ac ail yr adeilad, gyda'r unedau adwerthu ar y llawr cyntaf yn wynebu King Edward Street. I ogledd orllewin y safle bwriedir dymchwel gweithdy presennol er mwyn darparu ardaloedd storio biniau a beics a chreu 8 llecyn parcio.

1.2 Mae'r adeilad presennol yn un deulawr sylweddol sydd wedi ei osod ar ddwy lefel rhwng King Edward Street a Park Road yn nhref Abermaw, o ganlyniad i wahaniaeth mewn lefelau mae'r rhan o'r adeilad sydd yn wynebu King Edward Street yn ymddangos yn unllawr tra fod y rhan o'r adeilad sydd yn ffinio a Park Road yn ddeulawr. Mae'r llawr uchaf ar hyn o bryd yn wag, ac fe'i ddefnyddiwyd ddiwethaf fel uned adwerthu. Mae'r unedau sydd ar y llawr daear yn gymysgedd o ddefnyddiau sydd yn cynnwys unedau adwerthu bychan ynghyd a argraffwyr, eglwys, gweithdy saer a meithrinfa. I ogledd dwyrain y safle mae ffordd sirol dosbarth 1 (A496), ac ar draws y ffordd honno mae adeiladau pum llawr, mae gan rai o'r adeiladau hyn unedau adwerthu ar y llawr daear ynghyd a unedau preswyl uwchben. I dde orllewin y safle mae cyn swyddfa ddosbarth post wag, sydd gyda caniatâd cynllunio ar gyfer ei drosi yn unedau preswyl. Mae ffordd di-ddosbarth (Park Road) yn ffinio'r safle i'r de orllewin, ac ar draws y ffordd honno mae meysydd parcio ac archfarchnad.

1.3 Mae'r bwriad hefyd yn golygu gwneud newidiadau allanol i'r adeilad sy'n cynnwys agor a chau agoriadau ffenestr a drysau newydd, yn ogystal a ailwampio ffenestri blaen yr unedau adwerthu fydd yn wynebu King Edward Street. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys darpariaeth cadw biniau gwastraff a biniau ailgylchu, ynghyd a llecyn i gadw beiciau. Mae'r bwriad hefyd yn darparu 8 llecyn parcio (sy'n cynnwys 1 anabl) a '*turn table*' o fewn cwrtil yr adeilad i ogledd orllewin y safle. Bwriedir gorffen yr adeilad mewn cymysgedd o lechi, rendr, a charreg naturiol. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Abermaw.

1.4 Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Abermaw, serch hynny mae o fewn oddeutu 30 medr i ffin yr Ardal Gadwraeth. Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn ogystal â Datganiad Ieithyddol a Chymunedol yn ogystal â phrisiad marchnad agored ar gyfer y darpar unedau.

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

POLISI 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.

POLISI 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.

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

POLISI B26 - BLAEN SIOPAU AC UNEDAU MASNACHOL YNG NGHANOL TREFI Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn parchu graddfa, maint, deunyddiau ac arddull bensaernïol yr adeilad a'r 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 gweledol, 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, ardrawiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

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.

POLISI D15 - LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH
Caniatáu cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Canllaw Cynllunio Atodol – Ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy
Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy
Canllaw Dylunio Gwynedd

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio perthnasol

C99M/0011/00/LL – Cais llawn i newid defnydd cyn warws (Uned 5) a chyn gaffi a storfa (adeilad pren) i neuadd gwrdd grefyddol ac ychwanegiad i'r neuadd gwrdd – Caniatawyd Mehefin 1999;

C01M/0054/00/LL – Uned 7 – Newid defnydd cyn safle gwaith coed a warws i ychwanegiad i'r eglwys a clwb ieuenctid – Tynnwyd yn ôl Gorffennaf 2001;

C01M/0116/00/LL – Uned 7 - Newid defnydd cyn safle gwaith coed a warws i ychwanegiad i'r eglwys a clwb ieuenctid – Caniatawyd Tachwedd 2001;

C03M/0160/00/LL – Unedau 5 a 7 – Newid defnydd rhan o eglwys i feithrinfa ac ystafell gyfarfod – caniatawyd Hydref 2003;

C05M/0089/00/LL – Uned 8 Newid defnydd i ffurfio siop lyfrau ac ystafell gyfarfod eglwys – Caniatawyd Mehefin 2005;

C14/0341/00/LL – Unedau 1 a 2 - Newid defnydd uned siop i defnydd cymunedol ar gyfer ystafelloedd ymgynnull, swyddfeydd ac eglwys i gynnwys newidiadau i blaen adeilad a creu man chwarae plant ac addasiadau – Caniatáu Mehefin 2014;

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r safle'n ganolog o fewn tref Abermaw ac o fewn pellter cerdded i nifer o'r cyfleusterau lleol. Mae'r cynlluniau yn dangos darpariaeth parcio i 8 cerbyd er y bwriedir adeiladu 9 uned gwyliau. Er nad oes llecyn i pob uned tybir fod y darpariaeth yn dderbyniol gan ystyrir fod amryw o ddulliau o drafaelio ar gael yn y cyffiniau gan cynnwys gwasanaeth trên reolaidd, ac felly nid yw'n angenrheidiol i ymwelwyr i drafaelio i'r safle mewn car yn yr achos yma.
Dŵr Cymru:	Dim ymateb.
Bioamrywiaeth:	Mae'r adeilad gyda tho fflat a waliau brics. Mae'r lefelau golau yn uchel iawn yn yr adeilad. Dim ond potensial isel sydd i ystlumod fod yn bresennol ac ni fydd angen cynnal arolwg ystlumod cyn penderfynu ar y cais. Petai ystlumod yn cael eu darganfod yn ystod y gwaith dylid stopio'r gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb

Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y gwrthwynebiadau ar sail materion cynllunio yn ymwneud gyda: • Colli golau naturiol; • Problemau parcio a diogelwch ffyrdd; • Cynnydd mewn gwastraff a lle i'w storio; • Colled preifatrwydd; • Pryder y byddai a garthffos gyhoeddus methu ymdopi gyda'r unedau ychwanegol; • Pryder ynglŷn a effaith y bwriad ar fusnesau lleol yn ystod y cyfnod adeiladu. Yn ogystal derbyniwyd y sylwadau canlynol nad ydynt yn faterion cynllunio perthnasol wrth asesu'r cais hwn: • Colled golygfa • Nad yw perchennog yr adeilad wedi hysbysu'r tenantiaid yn y modd cywir;.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Datgan polisi C1 o'r CDUG 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 ac ymestyn adeilad presennol sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu canolfan lleol Abermaw yn Nghynllun Datblygu Unedol, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio a'r polisi penodol yma.

5.2 Mae polisi C4 o'r CDUG 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 gellid 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 arfaethedig sydd yn gymysgedd o adwerthu a phreswyl a bod y dyluniad, gan gynnwys y newidiadau/altro angenrheidiol, yn parchu strwythur yr adeilad gwreiddiol ac yn welliant sylweddol o ran dyluniad adeilad sydd yn ddolur llygaid yn bresennol oedd yn gymysgedd o wahanol ddefnyddiau, ac yn cydweddu a'r ardal o'i gwmpas.

5.3 Mae'r newidiadau allanol bwriadedig, sy'n cynnwys ychwanegu llawr ychwanegol, terasau to, yn ogystal a newidiadau i agoriadau drysau a ffenestri, darparu ffenestri

newydd, yn ddisgwyliadwy i'r math yma o fwriad, ac yn addas yn yr achos yma o ystyried fod dyluniad a gwedd yr adeilad presennol yn ddolur llygaid. Ni ystyrir fod y newidiadau yma yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal leol ac ystyrir y byddant yn welliant i gymeriad y drefwedd yn gyffredinol o ystyried y cyfnod y mae'r adeilad wedi bod yn segur a'i gyflwr presennol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â holl ofynion polisi C4 uchod.

5.4 Mae polisi D15 o'r CDUG yn nodi y caniateir cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellid cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau. Mae'r bwriad yn cynnwys addasu adeilad presennol a'i ymestyn ac mae wedi ei leoli o fewn ffin datblygu yn y CDUG ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda maen prawf 1 o'r polisi hwn. Mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi ei leoli ar gyrion prif stryd Abermaw ac wedi ei amgylchynu gydag adeiladau amrywiol masnachol a phreswyl, ac felly ystyrir fod y defnydd bwriadedig yn cydweddu a'r ardal hon o'r dref. Ystyrir fod arwynebedd a maint y safle yn ddigonol i leoli datblygiad o'r raddfa yma, ac er fod bwriad i gynnwys llawr ychwanegol ar yr adeilad presennol ystyrir fod ei raddfa yn dderbyniol pan ei cymharir gyda adeiladau cyfochrog sydd yn ddeulawr yn wynebu King Edward Street ac yn drillawr o gyfeiriad Park Road. Yn ogystal mae'r safle yn hygyrch iawn, ac wedi ei leoli yn agos at y rwydwaith ffyrdd ac amrywiaeth o foddau o drafnidiaeth gyhoeddus. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion maen prawf 2 o bolisi D15 uchod.

5.5 Ni fydd y bwriad dan sylw yn golygu colled stoc tai presennol gan nad oes unrhyw unedau preswyl yn rhan o'r adeilad ar hyn o bryd. Mae'r ardal hon o dref Abermaw yn gymysgedd o ddefnyddiau preswyl a masnachol, ni ystyrir sech hynny y byddai'r datblygiad hwn o 9 o unedau gwyliau yn arwain at niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a maen prawf 4 o bolisi D15 o'r CDUG. Nodir yn maen prawf 5 o'r polisi hwn na ddylai datblygiadau llety gwyliau arwain at grynhoad o ddatblygiadau gwyliau o fewn ardal, er fod tref Abermaw yn cael ei hadnabod fel tref wyliau glan y mor nid oes tystiolaeth fod gor-grynhoad o lety gwyliau yn yr ardal hon o'r dref o'r dystiolaeth sydd ar gael ar y we. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r holl feini prawf a gynhwysir ym mholisi D15 o'r CDUG.

5.6 Mae'r unedau y bwriedir eu darparu yn gymysgedd o unedau dwy a thair ystafell wely, pe caniateir y cais byddai amod yn cyfyngu'r unedau ar gyfer defnydd gwyliau yn cael ei gynnwys ar y caniatâd. Er fod pryderon wedi eu trafod gyda Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor y gallai yr unedau gael eu troi yn unedau preswyl parhaol yn y dyfodol (er hynny, ystyrir y gall y bwriad fod yn unol gyda pholisi CH11 hefyd sydd yn ymwneud gyda throsi adeiladau i unedau byw), ystyrir y byddai maint mwyafrif yr unedau yn fforddiadwy (yn ôl yr arwynebedd llawr a nodir yn Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy) beth bynnag a hynny o ystyried eu maint a'u lleoliad a'u gwerth tebygol a thrwy hynny y byddai'r bwriad hefyd yn unol gyda maen prawf 1 o bolisi CH11, yn ogystal a pholisi CH6. Rhaid yn ogystal dwyn i gof fod angen ystyried y cais ar yn union beth mae'r ymgeisydd yn ceisio amdano, a byddai yn rhaid asesu unrhyw gais ar gyfer tai parhaol ar y safle ar ei haeddiant ei hun.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae polisïau B22 a B24 o'r CDUG yn ymwneud gyda gwneud newidiadau i adeiladau. Mae'r polisïau 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.

5.8 Mae polisi B25 o'r CDUG 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.

5.9 Mae'r bwriad yn cynnwys llawr ychwanegol ar ben yr adeilad presennol. Mae dyluniad yr ychwanegiadau a'r addasiadau i'r adeilad presennol yn cynnwys agweddau modern ei naws megis terasau, tra hefyd yn ymgorffori dyluniad mwy traddodiadol fel ffenestri 'sash' a blaenau siopau traddodiadol. Fel nodwyd eisoes ystyrir fod maint a graddfa'r datblygiad yn parchu'r safle a'r ardal leol ac y bydd ac na fydd yn arwain at orddablygiad o'r safle, ac ystyrir fod y newidiadau a fwriedir yn parchu'r drefwedd leol.

5.10 Mae'r bwriad yn cynnwys nifer o newidiadau allanol bychan sy'n cynnwys newidiadau i agoriadau drysau a ffenestri, darparu agoriadau a ffenestri newydd , ac mae newidiadau o'r fath yn ddisgwyliadwy i'r math yma o ddatblygiad. Ystyrir fod dyluniad y newidiadau allanol yn addas ac yn cydweddu gyda'r adeilad gwreiddiol, ac yn welliant pendant ar adeilad sydd o ddyluniad is safonol. Yn ogystal mae cynnwys to brig ar do ran o'r llawr ychwanegol a tho ffug a'r edrychiad de orllewinol yn gwella gwedd adeilad sydd yn bresennol a dyluniad plaen iawn. O agwedd gorffeniadau mae bwriad i'r rhain fod yn gymysgedd o rendr, carreg naturiol ar gyfer waliau allanol y datblygiad, gyda tho llechi naturiol ar ran o'r adeilad. Pe caniateir y cais byddai amod yn cael ei gynnwys fod angen cytuno gorffeniadau allanol yr adeilad mewn ysgrifen cyn cychwyn ar unrhyw waith yn nghyswllt y datblygiad.

5.11 Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22, B24 a B25 uchod yn ogystal a Chanllaw Dylunio Gwynedd.

5.12 Datgan polisi B26 fod angen sicrhau fod cynigion a ganiateir yn parchu graddfa, maint, deunyddiau ac arddull bensaernïol yr adeilad a'r ardal leol. Ystyrir fod y blaenau siop y ddwy uned adwerthu a fwriedir yn dilyn nodweddion dyluniad a gorffeniad blaenau siopau traddodiadol ac felly yn cydymffurfio gyda'r polisi B26 uchod. Mae polisi B4 yn ymwneud a sicrhau nad yw datblygiadau 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. Gan fod nifer o adeiladau uchel wedi ei lleoli rhwng y datblygiad hwn a'r ardal gadwraeth fydd yn sicrhau na fydd yn effeithio ar gymeriad na golwg yr ardal gadwraeth.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 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.

5.14 Fel a nodwyd eisoes mae tai preswyl wedi ei lleoli gyferbyn a'r safle o gyfeiriad King Edward Street, ac mae caniatâd cynllunio wedi ei roddi ar gyfer unedau preswyl yn y cyn swyddfa ddosbarthu sydd i dde ddwyrain y safle. Mae'n hanfodol bwysig sicrhau nad yw'r datblygiad hwn yn cael effaith andwyol a fwynderau preswyl y trigolion cyfagos presennol, a mwynderau datblygiad arfaethedig i drosi adeilad presennol i dde ddwyrain y safle (cyn swyddfa ddosbarthu post) sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar safle gerllaw. Mae'r adeilad a'i flaen ar brif stryd Abermaw, ac yn cefnu ar briffordd arall ac archfarchnad. Mae mesurau yn cynnwys canllaw 1.1m o uchder (er cadw defnyddwyr y teras oddi wrth ymylon sydd yn wynebu tai King Edward Street) a sgrin afloyw 1.8 medr o uchder ar edrychiad de ddwyreiniol y teras to sydd yn wynebu King Edward Street yn sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar breifatrwydd trigolion cyfagos. Yn ogystal nid oes unrhyw ffenestri ar lefel llawr cyntaf yn wynebu King Edward Street a bydd hyn yn sicrhau na fydd unrhyw or-edrych i'r tai gyferbyn.

5.15 Mae pryder wedi ei godi ynglŷn a cholled golau naturiol i dai preswyl cyfagos, er fod y bwriad yn cynnwys llawr ychwanegol ar yr adeilad presennol ni ystyrir y bydd hyn yn arwain at golled golau i fewn i'r eiddo hyn. Ystyrir fod pellter digonol rhwng y datblygiad a thai preswyl sydd gyferbyn yn King Edward Street i sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at golled golau naturiol, ac fod y bwriad i sicrhau fod y wal sydd gyferbyn a'r cyn swyddfa ddosbarthu post yn cael ei gorffen mewn lliw gwyn (neu liw arall golau i'w gytuno gyda'r Cyngor) yn arbed unrhyw effaith ar golled golau naturiol i unedau preswyl fyddai wedi eu lleoli yn yr adeilad hwnnw. Ni ystyrir fod y bwriad yn golygu gorddatblygiad o'r safle, mae'n darparu nifer rhesymol o fath arbennig o lety. Mae 8 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. Mynegwyd pryder yn ogystal ynglŷn a effaith y gallai unrhyw waith adeiladu gael ar fusnesau sydd yn defnyddio'r eiddo ar hyn o bryd, ystyrir mai aflonyddwch byr dymor fyddai yr effaith hon ac ni fyddai yn cael effaith hir dymor ar fwynderau nac hyfywdra busnesau lleol.

5.16 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23 uchod.

Materion trafnidiaeth 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 rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion. Mae bwriad gosod lifft o fewn yr adeilad presennol fel rhan o'r bwriad a bydd hyn yn rhoi mynediad i'r anabl i holl loriau'r datblygiad arfaethedig, yn ogystal bwriedir darparu man parcio ar gyfer yr anabl o fewn y maes parcio. Gwelir fod ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer darparu mynediad i bawb ac ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio á 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 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 8 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 defnyddwyr yr adeilad, ac na fydd y bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd. Bwriedir creu darpariaeth cadw beiciau hefyd o fewn cwrtil yr adeilad. Mae pryder wedi ei godi ynglŷn a llwytho a dadlwytho yn sgil y ddwy uned adwerthu sydd yn rhan o'r bwriad, serch hynny rhaid dwyn i gof fod uned adwerthu wedi bod yn rhan o'r adeilad yn flaenorol ac na fyddai y bwriad yn arwain at ddwysâd fyddai yn arwain ar broblemau diogelwch ffyrdd. 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 gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau drwy ddiogelu cydlyniad 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 gwyliau o fewn y Ganolfan Leol. Mewn ymateb i ymgynghoriad datgan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd na chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg gan fod y cynnig yn darparu ar gyfer ymwelwyr i'r ardal, ac nid ar gyfer preswylwyr parhaol, mae'n annhebyg bydd y datblygiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal. Ystyrir felly fod y bwriad felly yn cydymffurfio a gofynion polisi A2 uchod a'r paragraffau perthnasol o fewn Nodyn Cyngor Technegol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg..

Materion Bioamrywiaeth

5.21 Mae polisi B20 o'r CDUG yn datgan y gwrthodir 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. Datgan ymateb yr Uned Fioamrywiaeth i ymgynghoriad fod lefelau golau yn uchel iawn i fewn adeilad, ac o ganlyniad maent yn nodi mai ond potensial isel sydd i ystlumod fod yn bresennol ac ni fydd angen cynnal arolwg ystlumod cyn penderfynu'r cais. Ymhellach maent yn nodi petai ystlumod yn cael eu darganfod yn ystod y gwaith adeiladu dylid atal gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor. Ni dderbyniwyd unrhyw sylw gan Gyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn a'r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydsynio gyda polisi B20 o'r CDUG sydd yn ymwneud a amddiffyn rhywogaethau a cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.22 Mewn ymateb i ymgynghoriad cyhoeddus ar y cais datganwyd gwrthwynebiad nad oedd y tenantiaid sydd yn defnyddio'r adeilad wedi eu hysbysu yn y modd cywir. Mewn ymateb mae asiant y perchennog ar y cais yn datgan mai dim ond tenantiaeth

byr dymor sydd gan y tenantiaid sydd yn yr adeilad yn bresennol, o ganlyniad gan nad oes gan y tenantiaid hyn rhydd-ddaliad neu brydles o 7 mlynedd neu fwy nid yw yn ofynnol i'r ymgeisydd eu hysbysu yn ffurfiol. Datgan asiant yr ymgeisydd serch hynny ei fod wedi eu hysbysu o'r cais. Yn ôl y wybodaeth sydd wedi ei chyflwyno ystyrir felly fod yr ymgeisydd wedi dilyn y drefn angenrheidiol o ran cyflwyno y tystysgrifau perthnasol.

5.23 Derbyniwyd gwrthwynebiad pellach yn datgan fod pryder ynglŷn a colled golygfa, ni ystyrir fod y gwrthwynebiad hwn yn ystyriaeth faterol gynllunio. Ni dderbyniwyd ymateb i ymgynghoriad gan Dŵr Cymru pan yn paratoi'r adroddiad hwn ynglŷn a gwrthwynebiad a dderbyniwyd ynglŷn a addasrwydd y garthffos gyhoeddus i ymdopi gyda unedau byw ychwanegol, serch hynny bwriedir ymgynghori a nhw i ymholi os oes ganddynt unrhyw bryderon i'r perwyl hwn. Yn ogystal derbyniwyd ymateb fod pryder nad oedd digon o ddarpariaeth ar gyfer cadw biniau sbwriel ac ailgylchu, cadarnheir fod darpariaeth ar gyfer storio biniau ac ailgylchu wedi eu darparu ar y cynlluniau arfaethedig ac eu bod yn ddigonol ar gyfer diwallu yr angen o fewn datblygiad o'r math dan sylw.

6. Casgliadau:

6.1 Yn dilyn yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn gynllun derbyniol ar safle sydd yn adeilad amlwg ar un o brif strydoedd o fewn Abermaw, a'i fod yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal â polisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Ni ystyrir ychwaith fod unrhyw ystyriaeth cynllunio perthnasol arall sy'n datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd;
2. unol a chynlluniau;
3. amod defnydd gwyliau yn unig/cadw cofrestr;
4. llechi ar y to;
5. gorffeniadau allanol i gytuno;
6. rhaid i'r canllaw a sgrin afloyw ar y teras/gardd do ar edrychiad gogledd ddwyreiniol y datblygiad fod mewn lle cyn yr anheddir y datblygiad;
7. rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun a gyflwynwyd a cyn yr anheddir y datblygiad;
8. wal allanol ar edrychiad de-ddwyreiniol y datblygiad i gael ei gorffen mewn lliw golau, a'i chynnal yn y cyflwr hynny yn barhaol wedi hynny;

Nodyn
Petai ystlumod yn cael ei darganfod yn ystod gwaith adeiladu dylid atal gwaith pellach ar yr adeilad a chysylltu gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ar unwaith.