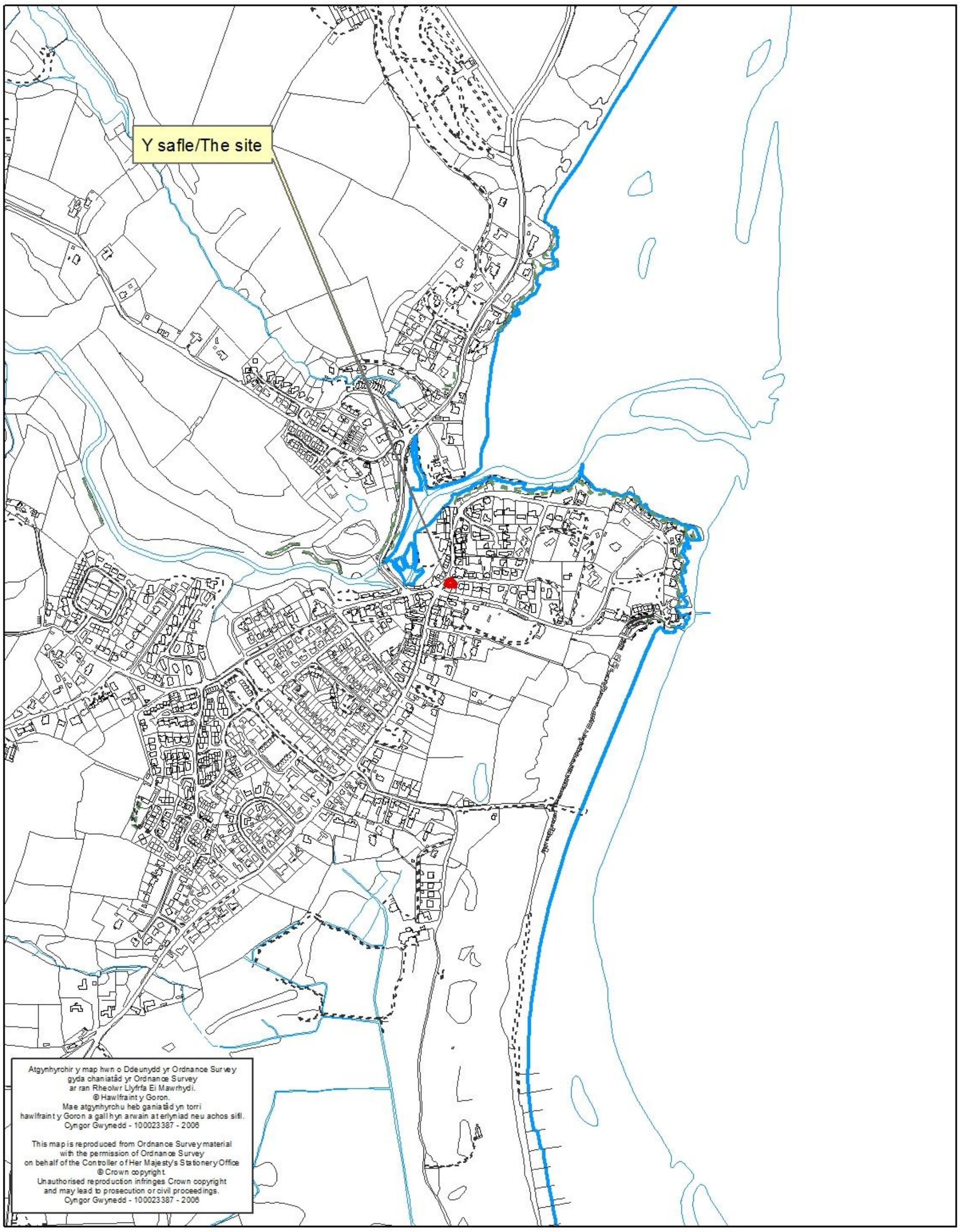
Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0954/39/LL

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



Cais Rhif:	C15/0954/39/LL
Dyddiad Cofrestru:	10/09/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llanengan
Ward:	Abersoch
Bwriad:	NEWID DEFNYDD GWEDDILL YR ADEILAD I FFURFIO RHAN O SIOP BRESENNOL YNGHYD A CREU CYFLEUSTERAU CYSYLLTIOL FEL STORFA, SWYDDFA A LLE BWYTA STAFF YNGHYD A MAN NEWIDIADAU ALLANOL YN CYNNWYS FFENESTR YCHWANEGOL AR EDRYCHIAD CEFN A CAU FFENESTRI AR YR EDRYCHIAD OCHR
Lleoliad:	ROSLYN, LON RHOSLYN, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537DN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda newid defnydd gweddill yr adeilad i ffurfio rhan o siop bresennol. Mae'r bwriad yn cynnwys newid defnydd y llawr daear yn rhan ddwyreiniol yr adeilad i fod yn rhan o'r siop. Mae gweddill yr adeilad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y siop (llawr daear) ac yna storio a chegin ar y llawr cyntaf. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys newidiadau mewnol o ran creu cyfleusterau gwell ar gyfer staff gan gynnwys swyddfa, ffreutur a thoiled ar y llawr cyntaf. Byddai'r llawr cyntaf hefyd yn parhau i gael ei ddefnyddio ar gyfer storio. Mae'r newidiadau allanol yn fychan ac yn cynnwys cau dwy ffenestr (llawr cyntaf) a drws (llawr daear) ar yr ochr dwyreiniol a gosod ffenestr newydd (llawr cyntaf) ar yr ochr deheuol.

1.2 Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn safle canolog ac amlwg yng nghanol ardal siopau Abersoch, ble mae siop Fat Face wedi ei leoli yn bresennol. Saif o fewn ffin datblygu'r pentref ac o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llyn. Mae ffordd sirol ddi-ddosbarth yn rhedeg heibio blaen y siop bresennol. Mae tai annedd wedi eu lleoli tua'r dwyrain o'r safle.

1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn mwy na 3 gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad.

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 B8 ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod 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 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 D29 - SIOPAU NEWYDD MEWN PENTREFI - Caniatáu cynigion i newid defnydd adeilad yn siop, neu gynigion i adeiladu siopau newydd, neu i ymestyn siop bresennol os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag addasrwydd yr adeilad; ei leoliad ac effaith ar fwynderau a chymeriad yr ardal.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12 Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C06D/0602/39/HY – Lledu ac addasu arwydd ffasgia presennol ac arddangos arwydd estynedig newydd – Caniatáu 20 Rhagfyr 2006.

3.2 2/19/108A – Estyniad i siop bresennol – Caniatáu 20 Rhagfyr 1978.

3.3 2/19/108 – Estyniad i siop bresennol – Caniatáu 26 Mawrth 1975.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi.
Uned AHNE:	Dim gwrthwynebiad.
Uned Trafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan y tybir na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Lon Rhoslyn yn ardal breswyl a defnydd masnachol ddim yn addas.
- Datblygiad masnachol yn amharu ar breifatrwydd.
- Bwriad i gael gwared â ffryntiad yr eiddo, gardd a waliau blaen a gosod drws diogelwch yn cael effaith ar edrychiad a chymeriad allanol yr eiddo yn wynebu Lôn Rhoslyn.
- Creu problemau parcio.
- Cynyddu traffig ar Lon Rhoslyn.
- Pryderu am yr hyn sydd i ddigwydd o fewn cwrtil yr eiddo.
- Deunydd gwastraff yn cael ei gadw o amgylch cwrtil yr eiddo.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Materion yn ymwneud gyda gweithredoedd / cyfamod ac na chaniateir defnydd busnes.
- Pryderu y bydd y safle yn y dyfodol yn gallu cael ei ddefnyddio fel bwyty neu eiddo trwyddedig.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi D29 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) yn ymwneud gyda chreu siopau newydd mewn pentrefi. Mae'r polisi yn datgan y caniateir cynigion i newid defnydd adeilad yn siop neu gynigion i adeiladu siopau newydd, neu i ymestyn siop bresennol os gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Bod y cynnig yn gwneud defnydd addas o adeilad presennol.
2. Bod yr adeilad / safle arfaethedig o fewn ffin ddatblygu'r pentref.
3. Na fydd y datblygiad newydd yn niweidio mwynderau'r trigolion cyfagos neu gymeriad yr ardal yn sylweddol.

5.2 Mewn egwyddor felly byddai newid defnydd gweddill y llawr daear i ffurfio rhan o'r siop bresennol yn dderbyniol o dan y polisi uchod. O ran maen prawf 1 a 2 byddai'r bwriad yn gwneud defnydd addas o'r adeilad presennol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref. O ran maen prawf 3 mae'r safle wedi ei leoli mewn rhan o bentref Abersoch ble mae siopau a busnesau i'w cael. Mae'r newidiadau allanol fwriedir yn fychan ac ni ystyrir y byddai'r newidiadau allanol rheini yn amharu ar edrychiad y rhan hynny o'r adeilad sy'n wynebu Lôn Rhoslyn. Bwriad sydd yma hefyd i ymestyn siop bresennol ac nid i greu siop newydd ac ni ystyrir y byddai ymestyn y siop yn niweidio mwynderau'r trigolion cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn un rhesymol o ran cymeriad yr ardal bresennol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi D29 CDUG.

Mwynderau gweledol

5.3 Polisïau B8, B22, B24 a B25 yw'r ystyriaethau perthnasol ar gyfer yr agweddau yma. Mae'r newidiadau allanol yn rhai bychan iawn. Mae'n cynnwys cau ffenestri a drysau ar yr ochr dwyreiniol ac agor ffenestr llawr cyntaf ar yr edrychiad deheuol. Bwriedir hefyd osod drws dianc tân ar yr edrychid gogleddol. Ni ystyrir fod y newidiadau yma yn amharu ar edrychiad yr eiddo ac ystyrir fod y rhain yn dderbyniol. Roedd rhai o'r gwrthwynebiadau wedi cyfeirio at y ffaith y byddai waliau ffin gyda Lôn Rhoslyn yn cael eu tynnu lawr. Nid yw'r cynlluniau yn dangos bwriad o'r fath a derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant nad oes bwriad i newid y waliau ffin o amgylch yr adeilad. Derbyniwyd cadarnhad hefyd na fwriedir defnyddio'r ffenestri sy'n wynebu Lôn Rhoslyn fel ffenestri arddangos. Gellir amodi gosod caead (shutter) y tu mewn i'r ffenestri llawr daear sy'n wynebu Lôn Rhoslyn ac na fyddent yn cael eu defnyddio ar gyfer arddangos. Credir fod y bwriad yn ei gyfanrwydd yn addas ac yn parchu'r strydwedd a'i gyffiniau. Ni fydd unrhyw niwed annerbyniol i fwynderau gweledol yr ardal na'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn sgil y bwriad. Ystyrir felly fod y cynnig yn cydymffurfio a gofynion polisïau B8, B22, B24 a B25 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Saif tafarn i'r gogledd o'r eiddo a banc tua'r de. Tua'r dwyrain mae tŷ annedd. Byddai'r ffenestri llawr cyntaf ynghyd a'r drws llawr daear sy'n wynebu'r eiddo i'r dwyrain yn cael eu cau i fyny. Ystyrir y byddai hyn yn gwella'r sefyllfa o ran gor-edrych a phreifatrwydd i ddeiliaid Cadlan ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo tua'r de. Mae'r bwriad ar gyfer ehangu siop bresennol ble mae'r mynediad i'r siop yn parhau o'r Stryd Fawr a derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant nad oes bwriad newid y drefn derbyn a dosbarthu nwyddau yn sgil ymestyn y siop. Yn fewnol byddai'r bwriad yn gwella'r cyfleusterau i staff drwy greu swyddfa, ffreutur a thoiled ar y llawr cyntaf ond mae cegin yn bresennol ar y llawr cyntaf. Ni ystyrir fod ehangu'r siop bresennol yn mynd i amharu ar Lon Rhoslyn fel ardal breswyl ac mae tafarn wedi ei leoli union gyferbyn i'r safle sydd hefyd yn ddefnydd masnachol. Fel y cyfeiriwyd eisoes gellir amodi nad yw'r ffenestri llawr daear sy'n wynebu Lôn Rhoslyn yn cael eu defnyddio ar gyfer arddangos nwyddau a fod caead i'w osod ar yr ochr fewnol. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.5 Nid yw'r bwriad yn cynnwys parcio ac ni fyddai hynny yn newid o'r sefyllfa bresennol. Bwriedir defnyddio'r drefn bresennol o ran derbyn a dosbarthu nwyddau a gellir amodi nad yw'r drysau sy'n wynebu Lôn Rhoslyn yn cael eu defnyddio ar gyfer dosbarthu a derbyn nwyddau nag ar gyfer mynediad i gwsmeriaid i'r siop. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac o ran Polisi CH33 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod egwyddor y bwriad o greu estyniad i'r siop bresennol yn y pentref yn dderbyniol. Ni fydd unrhyw niwed i'r strydlun na mwynderau gweledol yr AHNE. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Gydag amodau addas, ystyrir y cais yn dderbyniol i'w ganiatáu gan ei fod yn cydymffurfio a gofynion y polisïau uchod.

7. Argymhelliad:

Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau diwygiedig.
3. Unrhyw addasiadau allanol i gael ei gorffen i gydweddu gyda'r eiddo presennol.
4. Y safle i gael ei defnyddio fel un uned manwerthu yn unig.
5. Gosod caead ar ochr fewnol y ffenestri llawr daear ar yr edrychiad gogleddol sy'n wynebu Lôn Rhoslyn. Y caeadau i fod yn eu lle tra mae'r defnydd fel siop yn parhau a dim byd i'w arddangos rhwng y caead a gwydr y ffenestr.
6. Dim defnyddio'r drysau sy'n wynebu Lôn Rhoslyn ar gyfer dosbarthu a derbyn nwyddau nag ar gyfer mynediad ar gyfer cwsmeriaid i'r siop.
7. Dim cadw gwastraff a biniau yn y cwrtil yn wynebu Lôn Rhoslyn.