**Rhif: 5**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C21/0398/14/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **29/04/2021** |
| **Math y Cais:** | **Llawn** |
| **Cymuned:** | **Caernarfon** |
| **Ward:** | **Menai** |
| **Bwriad:** | **Newid defnydd yr adeilad i ddefnydd cymysg o siopau ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliau hunan-gynhaliol ar y lloriau uchod** |
| **Lleoliad:** | **Hen Safle Caernarfon Conservative Club, 1 Stryd y Farchnad, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1RT** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | CANIATÁU GYDAG AMODAU |

**1. Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn i newid defnydd adeilad sydd yn cyn glwb cymdeithasol yn ddefnydd cymysg o / swyddfa ar y llawr daear a chreu 6 uned gwyliau hunangynhaliol ar y lloriau uchod. Bwriedir rhannu'r gofod llawr daear i un siop gyda ystafell i storio, cegin a thoiled i'r staff. Byddai'r rhan arall yn swyddfa, gyda cegin a thoiled . Bwriedir creu dau fynedfa newydd i'r ddau uned newydd. Byddai'r prif fynedfa yn parhau fel mynediad i'r unedau a hefyd ardal biniau ac ailgylchu ar y llawr daear tu ôl i'r grisiau.

1.2 Ar y llawr cyntaf bwriedir cael mynediad i ddau uned (uned rhif 5 a 6) ble fydd cegin ac ystafell fyw agored, dau ystafell wely a baddon. Bydd storfa ar y lawr hwn hefyd. Ar yr ail lawr bydd coridor gyda mynediad i unedau 1, 2, 3 a 4, ble fydd cegin ac ystafell fyw, toiled / baddon a wedyn grisiau yn arwain i fyny bob un uned. Byddai baddonau ac ystafelloedd wely ar y 3ydd llawr, ble fydd rhaid gosod llawr newydd.

1.3 Yn allanol ac yr edrychiad dwyreiniol bwriedir creu mynediad newydd i'r swyddfa ar y llawr daear. Byddai'r un agoriadau yn cael eu cadw, ond byddai drysau dwbl yn cael eu gosod fewn y bwa canol. Bwriedir hefyd gosod 5 ffenestr to newydd ar yr edrychiad hon ac adnewyddu'r ffenestri presennol. Bwriedir hefyd greu mynediad newydd ar yr edrychiad deheuol i'r siop newydd a fydd yn ddrysau dwbl i gyd fynd a'r edrychiad gorllewinol ac adfer y ffenestri presennol. Yr unig addasiadau ar gefn yr adeilad byddai 3 ffenestr to newydd.

1.4 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei lleoli o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei ddynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ei ddefnydd olaf oedd fel clwb cymdeithasol, ond wedi sefyll yn wag ers peth amser yn dirywio. Mae'r safle wedi ei leoli ar y Stryd Fawr ac wedi ei amgylchynu gan cymysg dai tafarnau, bwytai, gwestai a thai preswyl yn bob cyfeiriad. Saif y safle o fewn muriau hanesyddol y tref sydd hefyd yn rhan o'r Safle Treftadaeth y Byd, yr Ardal Cadwraeth ac hefyd mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.

1.5 Mae'r dogfennau / asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Datganiad ieithyddol
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Arolwg bywyd gwyllt
- Cynllun busnes

1.6 Cyflwynir y cais i bwyllgor oherwydd bod y bwriad yn 5 uned byw neu mwy.

**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 Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS1 – Yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu Cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a Siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PS14 – Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2 – Llety Gwyliau

PS15 – Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu

MAN 3 – Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu

PS20 – Diogelu a, lle bo’n berthnasol, wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio 2009

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C09A/0108/14/LL Newidiadau i greu siopau ar y llawr gwaelod ac unedau preswyl ar y llawr cyntaf a'r ail lawr – caniatâd 29-1-2010

C09A/0109/14/CR Newidiadau i greu siopau ar y llawr gwaelod ac unedau preswyl ar y llawr cyntaf a'r ail lawr – caniatâd 15-3-2010

C16/0184/14/CR Gwaith atgyweirio adeilad i gynnwys gwaith mewnol a chreu llawr newydd, gwaith allanol i gynnwys gosod ffenestri to newydd, ail agor a chreu agoriadau newydd ar dalcen a chefn yr adeilad a gosod unedau gwydrau dwbl newydd – Tynnwyd y cais yn ôl

**4. Ymgynghoriadau:**

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Cymuned/Tref: | Nid oes angen mwy o dai wyliau yn y rhan yma o’r dref. Mae angen llefydd i bobl byw ynddyn nhw. Gwrthwynebu ar sail y byddai’r elfen wyliau yn gôr ddatblygiad o’r fath yn yr ardal. Hefyd mae prinder parcio yn y strydoedd gyferbyn a does dim ymdrech digonol yn y cais i lliniaru effeithiau ceir at chwech uned arall ar y stryd |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad gan yr uned drafnidiaeth. Yn ddelfrydol dylid darparu parcio ar gyfer pob uned gwyliau unigol fodd bynnag nid yw’n bosibl yn y lleoliad yma. Mae’r adeilad wedi’i leoli o fewn hen waliau Gaernarfon, ar stryd sydd wedi’i reoli gan cyfyngiadau parcio, ac mewn lleoliad ble nad oes gan rhan helaeth o’r tai a busnesau unrhyw ddarpariaeth parcio oddi ar y stryd.<br><br>Mae’r lleoliad yn ganolog o fewn y dref, yn hwylus i’w gyrraedd gyda dulliau eraill o drafeilio megis beic neu bws, ac o fewn pellter cerdded resymol i nifer o feysydd parcio gan cynnwys Penllyn, Cei Llechi, Tan y Bont, Ffordd y Felin a Glan Mor Uchaf, i gyd o fewn 300m o’r safle.<br><br>Yr unig wahaniaeth yw mae’r stryd ochr (Stryd y Farchnad) yn cynnwys mymryn o barcio, ond deallaf mai’n bwriad ystyried newidiadau i’r gwaharddiadau i gyfyngu parcio i breswylwyr lleol. Yn ogystal, ystyriaeth arall yw’r elfen siopau/busnesau a all ddenu ‘deliveries’ reolaidd, fodd bynnag unedau arwynebedd bychain yw rhain ac felly tybiaf nad ydynt yn debygol o ddenu llawer o draffig masnachol.<br><br>Dim gwrthwynebiad i’r bwriad a dim amodau i’w gynnig. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Dim gwrthwynebiad, cyngor safonol |
| Dŵr Cymru: | Amod safonol |
| Cadw (o fewn 500m heneb): | Lleolir safle'r cais oddi mewn i 500m o'r henebion rhestredig a nodwyd uchod ac yn lleoliad arbennig Safle Treftadaeth y Byd: Er hynny, cyfyngir y newidiadau allanol arfaethedig sydd eu hangen i'r newid defnydd i fynedfa newydd uchel i'r unedau adwerthu ar y llawr gwaelod ynghyd ag addasu'r ffenestri presennol ym mhyrth bwaog y llawr gwaelod, i fod yn fwy addas i ddibenion adwerthu ac ychwanegu sawl ffenestr to o ddyluniad treftadaeth a ffenestr ffrydio golau yn y to. Bydd y newidiadau hyn yn weladwy o'r henebion rhestredig ond byddant yn cael eu gweld fel rhan o'r strwythur |

| | |
| --- | --- |
| | presennol ynghyd ag adeiladau eraill a thoeau'r dref. Er mai newid gweledol bychan iawn fydd yn y golygfeydd oherwydd y newidiadau hyn ni fydd ganddynt unrhyw effaith ar y ffordd bydd yr henebion rhestredig a Safle Treftadaeth y Byd yn cael eu profi, eu deall a'u gwerthfawrogi. O'r herwydd, ni fydd gan y datblygiad arfaethedig unrhyw effaith ar leoliadau'r heneb rhestredig na Gwerth Rhyngwladol Eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: | Cynnig amod safonol i ymgymryd cofnod archeolegol cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. |
| Uned Bioamrywiaeth: | Diolch am ymgynghori ar y cais yma. Rwyf yn cytuno gyda’r mesurau lliniaru/mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn y Preliminary Protected Species Assessment a ddarparwyd (adran 8 o'r adroddiad). ·<br><br>Ystlumod: Angen amod gwyliadwriaeth ystlumod. Bydd yn rhaid atal y gwaith os caiff rhywogaeth warchodedig ei ddarganfod a rhoi wybod i CNC. ·<br><br>Adar: Argymhellir bod 2 flwch adar i'r wennol ddu yn cael eu gosod o dan fondo'r edrychiad cefn ar ôl cwblhau'r gwaith arfaethedig.<br><br>Angen i’r rhain gael eu rhoi fel amodau. Dim gwrthwynebiad. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 gohebiaeth yn datgan pryder ar sail:<br><br>• Pryder dros y diffyg parcio ar y stryd ac y byddai’r bwriad yn gwaethygu’r broblem |

**5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Dylid asesu egwyddor y bwriad yn erbyn polisi TWR 2 “Llety gwyliau o’r Cynllun Datblygu Lleol. Mae polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:

i. *Yn achos llety sy’n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu’n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o’r blaen;*
ii. *bod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu’r anheddiad dan sylw;*
iii. *Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
iv. *Nad yw’r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy’n ardal breswyl yn bennaf, neu’n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*

v. *Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."*

5.2 O ran y meini prawf uchod, mae'r adeilad yno yn barod, ac nid yw yn adeilad newydd. Ystyrir hefyd bod graddfa'r datblygiad yn briodol o ddefnyddio'r adeilad presennol, ac hefyd gan mai cyn clwb cymdeithasol yw'r adeilad ni fydd yn arwain at golled mewn stoc tai.

5.3 Mae'r bwriad hefyd yn ymwneud a chreu siop a swyddfa ar llawr daear y safle, sydd yn lecyn agored ar hyn o bryd. Polisi MAN 3 sydd yn berthnasol sydd yn ymwneud a manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu. Mae'r safle yma wedi lleoli tu allan i'r ffin canol dref, ond mae'r ffin gyferbyn i'r safle yma, ond mae hefyd o fewn y ffin datblygu. Mae rhan 6.3.106 o'r polisi yn nodi y byddai cefnogi cynigion i ddatblygu siopau newydd ar raddfa fechan o fewn y ffin datblygu, ac wedi nodi'r ffigwr o 200 metr sgwâr fel graddfa i ddilyn. Yn yr achos yma mae arwynebedd llawr yr elfen manwerthu yn 97 metr sgwâr, ac wedi ei ddiffinio fel defnydd Al (Sio), sydd yn dŵad o dan y diffiniad o fechan yn unol a gofynion y polisi perthnasol yn yr achos yma.

**Gormodedd**

5.4. Ar ôl sefydlu p'un ai yw egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran yr adeiladwaith dylid fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo faen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 sydd yn nodi fel a chanlyn:-

v. *Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal."*

5.5 Wrth ystyried maen prawf v. fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67 o'r CDLl ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r d darpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol. Mae yna Gynllun Busnes wedi ei gyflwyno hefo'r cais.

5.6 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae rhan 4.6 o'r canllaw yn ceisio ddiffinio ormodedd gyda pharagraff 4.6.5 yn datgan:

"Wrth asesu os oes yna orddarpariaeth o lety gwyliau, fe ddylid ystyried y canlynol:-

- Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;
- Effaith cymdeithasol-diwylliannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a sŵn, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.

- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas."

5.7 Mae'r wybodaeth fwyaf diweddar o ffigyrau treth cyngor Cyngor Gwynedd yn nodi bod cyfuniad o lety gwyliau a ail gartrefi yn Cyngor Tref Caernarfon yn 1.31% felly o dan y trothwy sydd wedi ei nodi yn y canllaw.

Ystyrir yn yr achos yma fod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu mewn egwyddor.

**Mwynderau gweledol**

5.8 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.9 Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi'r cyn glwb yn unedau gwyliau, sydd wedi lleoli o fewn ganol y tref gyda sawl trigolion cyfagos sydd hefyd yn ardal cadwraeth a hefyd Safle Treftadaeth y Byd. Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw addasiadau sylweddol i'r adeilad yn allanol, heb law am y drysau newydd ynghyd a'r ffenestri to newydd Mae'r newidiadau ar yr adeilad yn waith a fyddai'n gwella edrychiad yr adeilad sydd wedi bod mewn cyflwr gwael ers peth amser ac yn dirywio yn sylweddol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn ogystal a gwelliannau i'r adeilad rhestredig, Safle treftadaeth y Byd a'r ardal gadwraeth ac yn cwrdd a gofynion polisi PCYFF 3 a AMG 1 o'r CDLl.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.10 Mae'r adeilad wedi lleoli mewn safle canolig ar y Stryd Fawr gyda chymysg o dai preswyl, tai tafarnau a siopau. Nid oes unrhyw fwriad o greu agoriadau newydd o fewn yr adeilad ble'r gellir cael unrhyw elfen o or-edrych na materion preifatrwydd. Rhaid cofio hefyd mai clwb cymdeithasol yw'r defnydd olaf ble roedd llawer o fynd a dŵad, ac felly mi fyddai llawer llai yn yr achos o unedau gwyliau, ond wrth gwrs mae'n anorfod y bydd rhai elfen o fynd a dŵad gan fod yr eiddo wedi bod yn wag ers mor hir. Gwaith adfer fyddai'n bennaf yn digwydd yn allanol i'r adeilad, gyda'r man addasiadau i'r drysau ar y llawr daear a gosod ffenestri to newydd er goleuo'r ystafelloedd uchel..Ystyrir bod y manylion yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi PCYFF 2 o'r CDLl.

**Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig**

5.11 Dywed Paragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:

- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
- Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
- Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol
- Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
- I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

5.12 Oherwydd nad oes nodweddion gwreiddiol yn parhau o fewn yr adeilad, nid oes llawer o ffabrig hanesyddol i'w golli drwy drosi'r adeilad, heb law am y ffenestri a nodi'r uchod. Mae'r Gymdeithas Henebion Hynafol a'r Grŵp Fictorianaidd yn adlewyrchu hyn yn ei sylwadau, gyda'r prinder o fanylion o fewn y cais. Ond mae'r adeilad wedi gweld gymaint o newid dros amser, does dim nodweddion yn parhau. Mae'r Grŵp Fictorianaidd hefyd wedi datgan pryder dros sut y byddai'r llawr newydd ar yr ail lawr yn cael effaith ar y ffenestri presennol, gan y byddai'r llawr yn mynd ar draws y ffenestri. Mae'r cynlluniau wedi newid yn dilyn y sylwadau a thrafodaethau ac y byddai'r llawr gyda llethr arno oddi wrth y ffenestr, er mwyn lleihau'r effaith gweladwy. Bydd modd hefyd gosod sgrin neu ffilm ar y ffenestri uchel fel y byddai'n dywyll mewn lliw i nadu gweld y llawr. Teimlir fod hyn yn deg, ond o gofio hefyd maint ag uchder sylweddol yr adeilad ac ni chredir y bydd hyn yn amlwg iawn o'r lefel stryd.

5.13 Teimlir y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol drwy adfer yr adeilad sydd yn adeilad trawiadol o fewn y Strydlun a hefyd o fewn muriau'r dref. Ystyrir yn yr achos yma y byddai'r gwaith yn welliant sylweddol ac yn cwrdd a gofynion polisi PS 20 a'r polisïau a nodir uchod.

**Materion archeolegol**

5.14 Mae polisi PS 20 fel yr uchod yn cyfeirio a diogelu a lle yn berthnasol i wella asedau treftadaeth, sydd hefyd yn cynnwys materion archeolegol. Hyd yn oed nid oes llawer o nodweddion yn parhau o fewn yr adeilad, mae'r gwasanaeth archeolegol wedi gofyn am amod creu cofnod ffotograffig cyn dechrau'r gwaith sydd yn resymol yn yr achos yma rhag y byddai yn darganfod nodweddion wrth wneud y gwaith. Mae hyn yn gyfaddawd teg yn yr achos a teimlir bod yr uchod yn cwrdd a gofynion y polisi perthnasol.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.15 Lleolir y safle yn ganol y dref ac nid oes darpariaeth parcio gyda'r bwriad. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad dros y bwriad oherwydd lleoliad y safle o fewn y dref ble mae cyfyngiadau parcio ar y strydoedd eisoes ond hefyd bod meysydd parcio o gwmpas yn safle ynghyd a chludiant cyhoeddus yn cynnwys darpariaeth bwsiau aml yn ogystal â threnau'r Rheilffordd Eryri sydd o fewn y Tref hefyd. Ystyriaeth arall yw'r elfen siopau/busnesau a all creu danfoniadau reolaidd. Fodd bynnag unedau arwynebedd bychain o naws preswyl yw rhain ac felly tybiaf nad ydynt yn debygol o greu llawer o draffig masnachol. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 o'r CDLl.

**Materion bioamrywiaeth**

5.16 Mae'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno efo gofynion yr adroddiad bywyd gwyllt ac yn gofyn am welliannau Bioamrywiaeth drwy gosod bylchau adar y to ar yr adeilad yn ogystal â goruchwyliaeth rhag fod ystlumod yn bresennol o fewn yr adeilad. Credir y byddai'n dderbyniol gosod amod i'r perwyl yma er mwyn trafod y lleoliad oherwydd fod yr adeilad yn rhestredig, ni fydd eu gosod ar blaen yr adeilad yn addas ond efallai y byddai ar gefn yr eiddo yn dderbyniol. Gydag amodau, ystyrir bod y bwriad yn cwrdd a gofynion AMG 5 o'r CDLl.

**Yr Iaith Gymraeg**

5.17 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.18 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.19 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.20 Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth o fewn y cynllun busnes yn nodi y bwriad o redeg y busnes gyda pobl lleol Cymreig, i'w ddarparu fel hyn drwy'r marchnata, rhedeg a hefyd cynnal y safle. Mae meini prawf 4 a 5 hefyd yn cyfeirio at ddefnyddio arwyddion ddwyieithog ar y safle yn ogystal ac enwau Cymreig hefyd. Mae modd gosod amodau perthnasol gyda'r cais i gwrdd â'r meini prawf hyn. Ystyrir bod yr uchod yn cwrdd a gofynion y polisi ac hefyd wedi ystyried yn llawn sut y byddai'r bwriad yn cael effaith ar yr iaith yn unol â gofynion Polisi PS 1 o'r CDLl.

**6. Casgliadau:**

6.1 Yn unol a'r asesiad uchod, ni chredir bod unrhyw fater sydd yn codi gyda'r bwriad yn groes i ofynion y polisïau perthnasol ac ystyrir bod y bwriad yn cwrdd a gofynion y polisïau a nodi'r uchod ac yn dderbyniol i'w ganiatáu.

**7. Argymhelliad:**

7.1 Caniatau – amodau

1 - Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.

2 - Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar gynllun(iau) rhif D794.06P2, D794.07P2, D794.08P2, D794.09P2, D794.10P2, D794.11P2, D794.12P2, D794.13P2, D794.14P2, D794.15P2, D794.16P2, D794.17P1, D794.18P1, D794.19P1 a D794.20P1 a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais, os nad oes amod(au) sy'n ei diwygio wedi ei gynnwys ar y dyfarniad cynllunio hwn.

3 - Bydd yr unedau gwyliau cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac ni fyddant yn cael eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa person. Bydd perchenogion/gweithredwyr yr unedau cadw cofrestr, cofnod cyfamserol o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau ar y safle a chyfeiriadau eu prif gartref a byddant yn sicrhau bod y wybodaeth ar gael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

4 – Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys addasiadau strwythurol neu gwaith dymchwel) gymryd lle heb fod manylion ar gyfer rhaglen cofnodi archeolegol wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai ymgymryd â'r datblygiad a'r holl waith archeolegol yn gwbl unol a'r manylion a ganiateir.

5 - Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), a chyflwynwyd a chytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis o gwblhau'r gwaith archeolegol.

6 - Ni chaniateir i ddŵr wyneb oherwydd cynnydd mewn arwynebedd to'r adeilad neu / neu hwynebau anhydraidd o fewn y cwrtil gysylltu, unai yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.

7 – Rhaid i unrhyw ffenestri amnewidir ar yr adeilad gwreiddiol fod o wneuthuriad pren wedi eu paentio gyda gwydr sengl ac o'r steil a math i gydweddu'r ffenestri presennol. Rhaid ail defnyddio'r gwydr gwreiddiol os yn bosib.

8 - Rhaid cyflwyno manylion y gwydriad eilradd pe bwriedir eu gosod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu gosod.

9 - Rhaid i'r ffenestri to fod o fath cadwraethol ac yn llyfn gyda'r to.

10 - Cyn cychwyn y gwaith a ganiateir yma rhaid cyflwyno manylion lleoliad i osod blychau nythu gwenoliaid ddu, a'u gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllun Lleol, a'u darparu ar y safle yn unol â'r manylion a gytunwyd.

11 - Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysebu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.