

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 4

Cais Rhif: C21/0546/00/LL

Dyddiad 09/06/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Abermaw

Ward: Abermaw

Bwriad: Trosi islawr a llawr isaf yr adeilad yn siop fferm gan gynnwys bocs hysbysebu pren ar y cwrt flaen.

Lleoliad: Richmond House Stryd Fawr, Abermaw, Gwynedd, LL42 1DW

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â throsi rhan o islawr a llawr daear yr adeilad o ddefnydd preswyl i siop fferm. Byddai'r islawr yn cynnwys dwy storfa ar gyfer y siop, ystafell baratoi bwyd a thoiled ac yna ar y llawr daear byddai'r siop fferm. Ar yr islawr bwriedir cau agoriad mewnol i wahanu'r rhan y siop o'r ystafell beiriannau (plant room) bresennol. Byddai defnydd anheddol yn parhau i weddill yr adeilad. Byddai ffenestr bresennol ar yr edrychiad gogledd dwyreiniol yn cael ei disodli am ddrysau dwbl a blaen siop bren newydd. Bwriedir fel rhan o'r datblygiad hefyd osod bocs hysbysebu pren yng nghwrt blaen yr eiddo.
- 1.2 Gorwedd y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac oddi fewn i ddynodiad canol y dref. Mae hefyd oddi fewn i'r Ardal Cadwraeth, Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Mae ffordd ddothbarth 1 yn rhedeg tua'r dwyrain ac mae llwybr cyswllt rhwng y Stryd Fawr a Ffordd Jubilee wedi ei leoli tua'r gogledd o'r safle. Ceir cymysgedd o fusnesau, siopau a fflatiau gerllaw'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn Aelod Lleol.

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 Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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**

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS15: Canol trefi manwerthu

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

AMG 2 – Ardal Tirwedd Arbennig

PS 20 – 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 - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C98M/0140/00/LL - Newid defnydd o breswyl / siop i breswyl / gwely a brecwast (10 ystafell osod) - Gwrthod 21 Medi 1998.

3.2 5/51/269A - Newid defnydd o gyn meddygfa i siop llawr daear a fflat uwchben - Caniatáu 9 Ebrill 1992.

3.3 5/51/269 - Newid defnydd o feddygfa i dŷ a thŷ gwestai - Caniatáu

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafndiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig. Mae'r safle'n ganolog o fewn y dref ac yn gyraeddadwy ar droed o nifer o strydoedd a meysydd parcio cyfagos. Mae'r safle hefyd yn ochri a llwybr cyswllt (link path) mabwysiedig sy'n caniatáu mynediad ar droed nid yn unig o'r stryd fawr ond yn ogystal o Jubilee Rd a'r maes parcio gerllaw. Dim amodau na nodiadau i gynnig ar y cais yn yr achos yma.

Dŵr Cymru: Cynnig nodiadau safonol i'r ymgeisydd ynglŷn â gwneud gwaith i'r system garthffosiaeth a'r cyflenwad dŵr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi Strategol 15 o'r CDLI yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol. Yn unol â Pholisi PS 15 a MAN 1 fe warchodir canol trefi ar gyfer defnyddiau sydd yn gysylltiedig â chanol trefi megis defnyddiau manwerthu, masnachol, hamdden cyn belled fod graddfa a math y datblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan a chyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf a restrir yn y Polisi. Mae meini prawf 1 i 4 o Bolisi MAN 1 yn datgan:-

1. Maent yn gwella atyniad, bywiogrwydd a hyfywedd canol tref;
2. Nid yw'r datblygiad arfaethedig, un ai ar ben ei hun neu wedi'i gyfuno ag eraill, yn tansailio rôl fanwerthu'r ganolfan;
3. Mae'r defnydd arfaethedig yn cyd-fynd a defnyddiau cyfagos;
4. Nid yw'r datblygiad yn creu nifer gormodol o flaenau gwag.

5.2 Byddai'r bwriad yn creu atyniad newydd manwerthu ar lawr daear yr eiddo a fyddai'n cyfrannu tuag at fywiogrwydd a hyfywedd canol tref Abermaw. Gan mai defnydd manwerthu fwriedir i'r bwriad byddai hynny yn cyfrannu at hyrwyddo rôl canol y dref fel canolfan fanwerthu ac felly ddim yn tansailio'r rôl fanwerthu. O amgylch y safle ceir amrywiaeth o ddefnyddiau manwerthu, masnachol a hamdden ynghyd a defnydd preswyl, yn bennaf mewn fflatiau uwchben siop / busnes. Ystyrir felly fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau cyfagos ac na fyddai defnydd siop fferm ar y llawr daear a'r islawr yn effeithio'n andwyol ar y defnyddiau cyfagos yma. Gan mai bwriad manwerthu a fwriedir ni fyddai'r bwriad yn cyfrannu tuag at flaen gwag. Ystyrir felly fod y bwriad yn cyd-fynd gyda'r meini prawf perthnasol ym mholisi MAN 1.

5.3 Ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS 15 a MAN 1 CDLI o ran hyrwyddo bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae'r addasiadau allanol yn cynnwys amnewid ffenestr am ddrws dwbl a blaen siop bren newydd a gosod hysbysfwrdd pren yn y cwrt blaen. Ystyrir fod dyluniad y drws dwbl / blaen siop newydd yma yn dderbyniol a bod y gorffeniad o bren yn gweddu gyda lleoliad yr eiddo o fewn yr Ardal Cadwraeth. Ystyrir hefyd fod y boc hysbysfwrdd o wneuthuriad pren yn gweddu i'r ardal. Ystyrir fod y newidiadau allanol a fwriedir fel rhan o'r cais yn rhai sy'n gweddu i'r adeilad ac i'r ardal ac na fyddent yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae'r newidiadau allanol yma hefyd yn gweddu ac yn addas ar gyfer y safle sydd o fewn Ardal Cadwraeth, Ardal Tirwedd Arbennig a'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ni ystyrir y byddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

addasiadau allanol yma yn amharu ar gymeriad ac edrychiad y safleoedd dynodedig yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3, PS 19, AMG 2, PS 20 ac AT 1 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol y dref ble ceir cymysgedd o ddefnyddiau manwerthu, masnachol, busnes a phreswyl. Ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cyd-fynd gyda'r defnyddiau geir gerllaw ac na fyddai newid defnydd y lloriau isaf yn cael effaith sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol. Mae'r polisiâu hefyd yn hybu bywiogrwydd canol tref ble mae'r safle wedi ei leoli. Ystyrir felly na fyddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.6 Gorwedd y safle yn ganolog o fewn canol tref Abermaw. Mae rhai llefydd parcio i'w cael ar y stryd ac mae meysydd parcio o fewn pellter cerdded i'r safle. Yn ychwanegol ystyrir fod y safle yn un hygyrch i'w gyrraedd ar droed a beic ac mae safleoedd bws a thrên hefyd o fewn pellter cerdded i'r safle. Mae'r safle felly yn un hygyrch i nifer o ddulliau teithio. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ar y bwriad ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn nodi fod y safle'n ganolog o fewn y dref ac yn gyraeddadwy ar droed o nifer o strydoedd a meysydd parcio cyfagos a gan fod y safle yn ochri a llwybr cyswllt mabwysiedig fod hynny yn caniatáu mynediad ar droed nid yn unig o'r stryd fawr ond yn ogystal o Ffordd Jubilee a'r maes parcio gerllaw. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.7 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 CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA). Nid yw'r datblygiad dan sylw yn un sydd yn cwrdd gydag un o'r trothwyon ym Mholisi PS 1 CDLL.
- 5.8 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r CCA (rhan Ch i Dd). Mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.9 Deallir y byddai'r fenter dan sylw yn rhan o gynllun i arallgyfeirio fferm mynydd oddeutu 850 erw ac y byddai'r siop yn cael ei redeg gan wraig yr ymgeisydd gyda'r ymgeisydd a'r teulu o bedwar yn cynorthwyo a'u bod oll yn siaradwyr Cymraeg. O ystyried fod y teulu oll yn siarad Cymraeg ystyrir y byddai'r iaith yn cael ei hybu fel rhan o'r busnes. Byddai'n bosibl rhoddi amod fod unrhyw arwyddion fyddai ei angen yn gysylltiedig gyda'r busnes yn rhai Cymraeg a / neu ddwyieithog. Ystyrir o wneud hyn fod y bwriad yn dderbyniol o ran cynnwys y CCA a polisi PS 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 06/09/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma i newid defnydd yr islawr a'r llawr daear i siop yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau –

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Arwyddion Cymraeg a / neu dwyieithog.