Rhif: 7

Cais Rhif:	**C16/1571/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**05/12/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Newid defnydd o Banc (A2) i Siop (A1) a parlwr hufen ia a chaffi (A3) ar y llawr daear gyda lle eistedd a gweinyddu i'r cefn a fflat hunan gynhaliol (C3) ar y llawr cyntaf ynghyd a chodi estyniad ac addasiadau i'r adeilad**
Lleoliad:	**Former Natwest Bank, Abersoch, Pwllheli, LL537WY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i newid defnydd ac addasu cyn fanc yn siop a pharlwr hufen ia ar y llawr daear gyda fflat preswyl ar llawr cyntaf. Bwriedir hefyd codi adeilad gweinyddu unllawr, creu lle eistedd a gosod tanc olew tanddaearol yn yr iard cefn. Mae’r adeilad gweinyddu yn mesur tua 7.5 medr o hyd, 4.2 medr o led a 4 medr i’r crib ac yn cynnwys cegin a pharlwr hufen ia. Bwriedir hefyd newid un o’r ffenestri llawr daear ar y drychiad blaen am ddrws i wasanaethu'r adeilad ynghyd a chreu ffenestr sy’n plygu er datblygu wyneb blaen agored. Derbyniwyd gwybodaeth bellach ar 13 Ionawr 2017 yn dangos y gellir gosod yr echdynnwr awyr unai o fewn simdde bresennol neu ar y drychiad cefn. Gwasanaethir iard gefn yr eiddo gan fynedfa i lwybr cyhoeddus sydd hefyd yn ffordd fynediad cerbydol i eiddo yng nghyffiniau'r safle.

1.2 Saif yr eiddo mewn lleoliad amlwg ar bwys Stryd Fawr Abersoch gyda drychiad blaen y siop bwriadedig yn wynebu ffordd sirol di-ddosbarth cyfochrog. Mae’r eiddo wedi ei leoli ymysg adeiladau deulawr ac o fewn ffin y pentref.

1.3 Saif y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

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 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 Unedol Gwynedd 2009 CUDG.**

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 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 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 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 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.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, 2016.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12 Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18 Trafnidiaeth

2.5 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy’n Codi, Ionawr 2017)**

PCYFF 1: Meini Prawf Datblygu.

PCYFF 2: Dylunio a Siapio Lle

PS12 – Canol Trefi a Manwerthu

MAN 1 – Datblygiad arfaethedig mewn canol trefi

TRA 2 : Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif - C04D/0417/39/LL - Goleuadau newydd, lle parcio ar gyfer pobl anabl ac ail wynebu rhiniog - Caniatáu ar 23 Medi 2004

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cytuno i leoli'r uned echdynnu awyr o fewn y simdde bresennol gydag amodau i reoli anghenion gosod offer ar yr adeilad er mwyn lleihau unrhyw sŵn a fyddai yn deillio ohonynt.
Dŵr Cymru:	Os caniateir y cais y cynhwysir amodau ar unrhyw ganiatâd yn datgan y bydd angen cynnwys trap saim fel rhan o’r datblygiad.
Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:	Mae’r cyn fanc yn wag. Cefnogir y bwriad i gael defnydd masnachol newydd i’r adeilad a chredir bod yr addasiadau i’r wyneb yn cynnal cymeriad gwreiddiol yr adeilad yn dda ac na fydd yn amharu ar yr AHNE.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Ni fydd y fflat ar y llawr cyntaf, siop na chaffi bwriadedig gyda llefydd parcio cerbydau o ganlyniad i godi'r estyniad a lle eistedd cefn.
- Bod angen llefydd parcio ar gyfer eiddo preswyl a masnachol.
- Byddai parcio cerbydau yng nghefn yr eiddo yn amharu ar ddiogelwch cwsmeriaid y safle.
- Bwriad yn amharu ar ddarpariaeth parcio'r pentref.
- Bod y pentref gyda phrinder parcio sylweddol ar gyfer ymwelwyr a staff busnesion lleol.
- Bydd y bwriad yn defnyddio lle parcio presennol ar gyfer 4 car yng nghefn yr eiddo.
- Darpariaeth ddigonol o ddefnydd A3 (bwyty) o fewn y pentref.
- Bod y pentref yn dioddef oherwydd tagfa trafnidiaeth a diffyg llefydd parcio.
- Byddai agor drws blaen ac estyniad cefn yn amharu ar edrychiad yr adeilad

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

- Amau dyfodol y caffi fel caffi – a fyddai yn gwerthu alcohol yn y dyfodol ac o'r herwydd yn amharu ar fwynderau trigolion cyfagos.
- Siom bod caffi arall yn agor yn y pentref.
- Afrad fyddai gobeithio bydd y siop o unrhyw ddefnydd i bobl leol.
- Bod siop hufen ia eisoes wedi cau o fewn y pentref.

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

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 – 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.2 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan: "Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.3 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.4 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."
Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn weddol gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

5.5 Datgan Polisi C4 y cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel, cyn belled a bod yr adeilad yn addas i'r defnydd a bod y dyluniad yn parchu'r strwythur. Newid defnydd ac addasu a fwriedir yma, fydd yn golygu gwaith datblygu mewnol, newidiadau i'r wyneb blaen ynghyd a chodi adeilad cefn. Ystyrir bod y newidiadau i'r adeilad yn dderbyniol ac felly yn cydymffurfio a pholisi C4 CDUG.

5.6 Mae Polisi D29 yn caniatáu cynigion i newid defnydd adeilad yn siopau, os gellir cydymffurfio a'r meini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys bod y cynnig yn gwneud defnydd addas o adeilad presennol, bod yr adeilad o fewn ffin datblygu'r pentref ac na fydd y datblygiad yn niweidio mwynderau'r trigolion cyfagos neu gymeriad yr ardal. Mae'r bwriad yn cynnwys newid defnydd ac addasu cyn fanc yn siop a pharlwr hufen ia gyda fflat ar y llawr cyntaf. Mae'r addasiad wedi ei gyfyngu i du mewn yr adeilad ac eithr newid un o'r ffenestri llawr daear ar y drychiad blaen am ddrws ynghyd a chreu ffenestr sy'n plygu er datblygu wyneb blaen agored a chodi adeilad unllawr ynghyd a lle eistedd yn yr iard gefn. Mae'r newidiadau mewnol yn cynnwys ail drefnu gosodiad mewnol llawr daear i greu'r siop a pharlwr hufen ia ynghyd a chreu fflat preswyl ar y llawr cyntaf. Mae'r adeilad yn ymddangos mewn cyflwr da, o ddyluniad traddodiadol ac yn meddiannu lleoliad amlwg yng nghanol y pentref. Ystyrir bod y bwriad yn cyfarfod meini prawf polisi D29 CDUG.

5.7 Mae'r ymgeisydd wedi cynnig oriau agor ar gyfer y defnydd bwriadedig, sef:

Dydd Llun i dydd Gwener – 09:00 – 18:00
Dydd Sadwrn – 09:00 – 18:00
Dydd Sul a Gwyliau Banc – 09:00 – 18:00

5.8 Teimlir bod yr oriau agor uchod yn rhesymol. Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei fodlonrwydd i dderbyn amod ar unrhyw ganiatâd yn cyfyngu oriau agor a chau'r eiddo i'r oriau uchod ynghyd ac amod yn atal ehangu'r defnydd parlwr hufen ia i fwyty llawn neu unrhyw weithgareddau ehangach o fewn dosbarth defnydd A3. Fodd bynnag, mae'r safle yn meddiannu lleoliad yng nghanol y pentref ble saif amrywiaeth o fusnesion lleol fel siop, bwyty, modurdy a thŷ tafarn ac o'r herwydd teimlir y byddai yn anodd cyfiawnhau amod ar y caniatâd yn cyfyngu ar oriau agor a defnydd yr eiddo mewn sefyllfa o'r fath.

5.9 Lleolir yr adeilad gweinyddu yn yr iard gefn gydag agoriadau'r adeilad yn wynebu'r fynedfa. Datgan yr ymgeisydd y bydd defnydd yr adeilad gweinyddu yn is wasanaethol i'r prif adeilad a theimlir y byddai ei ddyluniad a'i ddefnydd yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos.

Mwynderau gweledol

5.10 Mae'r adeilad wedi ei leoli mewn lleoliad amlwg ar Stryd Fawr y pentref. Mae'r adeilad o faint sylweddol gyda gorffeniad cerrig i hanner isaf y drychiad blaen a rendr lliw gwyn i weddill yr adeilad. Mae'r newidiadau allanol wedi eu cyfyngu i agor drws newydd yn y drychiad blaen gyda chanopi uwchben ynghyd a ffenestr sy'n plygu i greu wyneb blaen agored a chodi adeilad unllawr cefn. Cyflwynwyd llun wedi dyddio 1930au gyda'r cais yn dangos drws gyda chanopi ar y drychiad blaen ac mae'r bwriad yn dynwared y dyluniad hwnnw. Bydd yr adeilad cefn o ddyluniad unllawr gyda gorffeniad carreg i'r waliau a llechi ar y to. Lleolir yr adeilad cefn ar bwys wal derfyn yr eiddo ac ni fydd yn weladwy o'r Stryd Fawr. Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol y pentref ac ymysg adeiladau presennol. Derbyniwyd sylwadau swyddog AHNE yn cefnogi y cais. Ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf ac amcanion Polisïau B8, B22, B24, B25 a B26 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 7 gwrthwynebiad yn mynegi pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar ddarpariaeth parcio'r safle a'r pentref, byddai dyluniad bwriededig y drychiad blaen yn amharu ar

edrychiad yr adeilad, pryder ynglŷn ag addasrwydd y siop i bobl leol, materion cystadleuaeth a bod siop gwerthu hufen ia wedi cau yn ddiweddar yn y pentref. Mae gwrthwynebiadau ynglŷn â dyluniad a materion ffyrdd yn cael eu trafod o dan y penawdau perthnasol o fewn yr adroddiad ac ni ystyrir bod y gwrthwynebiadau eraill sy'n ymwneud a dyfodol y siop, cystadleuaeth a bod siop hufen ia blaenorol wedi cau yn ystyriaethau cynllunio o bwys. Mae gosodiad mewnol y fflat bwriededig yn cynnwys lleoli ystafell wely, ystafell fyw ac ystafell fwyta yn rhan blaen yr adeilad gyda ffenestri yn edrych dros y stryd fawr a chegin, bathon ac ystafell wely yn y rhan cefn gyda ffenestri yn edrych dros yr iard gefn. Mae peth pryder ynglŷn ag effaith gôr edrych o ffenestr y gegin gefn, ond mae'r cynllun yn dangos y bydd golygfa'r gegin o'r iard gefn ynghyd ac eiddo y tu hwnt i'r safle yn cael ei gysgodi gan do'r adeilad gweinyddu ac o'r herwydd yn lleihau unrhyw effaith posibl ar fwynderau trigolion cyfagos. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi B23 CDUG.

5.12 Parthed elfen o'r cais sy'n ymwneud a gosod system echdynnu aer ar gyfer y datblygiad, derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd yn dangos dewis o ddwy system bosibl; gosod yr echdynnwr aer ar y drychiad cefn, neu o fewn y simdde bresennol. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Gwarchod y Cyhoedd ynglŷn â manylion echdynnu a derbyniwyd eu sylwadau yn cadarnhau eu bod yn ffafrio defnyddio'r simdde ar gyfer y system echdynnu. Teimlir y byddai gosod y system echdynnu yn y simdde bresennol yn bodloni ystyriaethau a pholisïau cynllunio yn ogystal oherwydd y byddai yn dileu'r angen am offer allanol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae'r bwriad yn golygu newid defnydd ac addasu cyn fanc yn siop a pharlwr hufen ia ar y llawr daear gyda fflat preswyl ar y llawr cyntaf. Bwriedir hefyd codi adeilad gweinyddu unllawr, creu lle eistedd a gosod tanc olew tanddaearol yn yr iard cefn. Mae'r adeilad gweinyddu yn mesur tua 7.5 medr o hyd, 4.2 medr o led a 4 medr i'r crib. Saif yr eiddo mewn lleoliad amlwg gyda mynediad i'r siop a'r parlwr hufen ia o fewn yr adeilad presennol oddi ar y stryd fawr. Gwasanaethir yr adeilad gweinyddu yn yr iard gefn gan fynedfa oddi ar lwybr cyhoeddus cyfochrog sydd hefyd yn ffordd fynediad cerbydol i eiddo yng nghyffiniau'r safle. Mae'r cynllun yn dangos y defnyddir yr eiddo gan bobl ar droed yn unig ac ni ystyrir y byddai hynny yn creu trafferthion ffyrdd o gofio gweithgareddau cyffredinol yr ardal. Nid yw'r bwriad yn cynnwys darparu lle parcio ar gyfer y defnydd newydd ac mae'r elfen yma o'r cais wedi codi gwrthwynebiadau yn lleol. Datgan y gwrthwynebwyr y byddai datblygiad bwriededig yn amddifadu'r safle o 4 lle parcio ac o'r herwydd yn gorfodi defnyddwyr y safle i ddefnyddio darpariaeth parcio prin y pentref. Datgan yr ymgeisydd bod lle parcio ar gyfer un car o fewn yr iard gefn presennol ac er nad oes lle parcio fel rhan o'r bwriad, ystyriai ni fyddai gwahaniaeth sylweddol mewn lefel trafnidiaeth rhwng y defnydd blaenorol a'r un bwriededig i'r graddau ble y byddai yn amharu yn sylweddol ar lefel a diogelwch trafnidiaeth yn y pentref. Noder datganiad yr ymgeisydd parthed llefydd parcio presennol, fodd bynnag mae maint yr iard gefn yn awgrymu y gellir parcio mwy nac un car ar y safle. Sylweddolir bod Polisi CH36 yn datgan ymysg pethau eraill y gwrthodir ceisiadau am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle parcio cerbydau oddi ar y stryd. Trafodwyd y bwriad gydag Uned Trafnidiaeth y Cyngor ac er sylweddolir pryderon y trigolion lleol, ystyrir y byddai yn anodd cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail diffyg parcio o gofio bydd y cwsmeriaid ar droed ac ni fyddai anghenion rheolwr y safle/parlwr hufen ia a deiliad y fflat preswyl ar y llawr cyntaf yn ychwanegu pwysau sylweddol ar ddarpariaeth bresennol y pentref. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn cadarnhau dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir yn yr achos yma,

nad oes digon o gyfiawnhad i wrthod y cais ar sail diffyg parcio. Ni ystyrir felly bod y cais yn groes i bolisi CH33 na CH36 CDUG.

6. **Casgliadau:**

6.1 Mae'r bwriad yn golygu defnyddio adeilad presennol sylweddol ei faint fel siop a pharlwr hufen ia. Lleolir yr adeilad ymysg adeiladau ac ar bwys Stryd Fawr y pentref. Mae'r newidiadau allanol wedi eu cyfyngu i ffurfio drws newydd a chreu ffenestr sy'n plygu yn y drychiad blaen a chodi adeilad yn yr iard gefn. Bydd y deunyddiau adeiladu yn gweddu gydag edrychiad a gorffeniad yr adeilad presennol ac ystyrir na fyddai yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad neu'r AHNE. Mae peth pryder ynglŷn diffyg lle parcio yng nghefn yr eiddo; trafodwyd y bwriad gydag Uned Trafnidiaeth y Cyngor ac er sylweddolir pryderon y trigolion lleol, ystyrir y byddai yn anodd cyfiawnhau gwrthod y cais ar sail diffyg parcio. Ystyrir bod y bwriad yn fodd i sicrhau defnydd priodol o adeilad segur mewn lleoliad amlwg ym mhentref Abersoch.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd i ddechrau gwaith
2. Llechi ar do'r adeilad cefn
3. Gorffeniad cerrig yr estyniad cefn i gyd weddu gyda'r prif adeilad
4. Gosod y system echdynnu aer o fewn y simdde bresennol yn unol â chynllluniau dyddiedig 13 Ionawr 2017 cyn dechrau'r defnydd a ganiateir.
5. Unol a cynllluniau.