

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 14

Cais Rhif: C17/1211/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 08/12/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Dymchwel neuadd eglwys ar wahan bresennol a chodi neuadd eglwys yn gysylltiedig wrth eglwys bresennol Santes Helen, Penisarwaun, ynghyd a chreu parcio ar y safle ar gyfer saith cerbyd gan gynnwys dau le ar gyfer yr anabl. (cynlluniau dwiygiedig i'r rhai a'u hystyrwyd dan C17/0093/18/LL)

Lleoliad: St. Helen, Tai Newyddion, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3BP

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer creu neuadd newydd ar gyfer Eglwys Santes Helen, Penisarwaun. Mae'r cynllun yn cynnwys sawl elfen :
- Dymchwel adeilad presennol a ddefnyddir fel neuadd i wasanaethu'r eglwys
 - Creu mynedfa gerbydol newydd a maes parcio ar gyfer 7 cerbyd (gan gynnwys 2 safle ar gyfer yr anabl) ar safle'r cyn neuadd blwyf.
 - Codi estyniad deulawr i ochr yr Eglwys yn ymestyn 19.6m i gyfeiriad y gorllewin. Fe fyddai'r estyniad yn 8.0m o uchder (1.0m yn is na tho'r eglwys bresennol). Fe fyddai gan yr estyniad do brig o lechi a waliau o lechi gyda nodweddion o dywodfaen coch. Fe fyddai elfen sylweddol o'r edrychiad pen o wydr gyda thair ffenestr sylweddol yn yr edrychiad cefn ac un ffenestr fawr yn yr edrychiad blaen.
 - Fe fyddai'r estyniad yn cynnwys gofodau gweithgarwch, siop / caffi, festri, storfeydd a thoiledau
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Pentref Lleol Penisarwaun fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'r safle ar gyrion y pentref mewn ardal anheddol yn bennaf. Nid yw'r eglwys yn Adeilad Rhestredig fodd bynnag saif o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol.
- 1.3 Mae'r cynllun yn dangos bod bwriad creu twmpath cyflymder ar y ffordd gyhoeddus ger y safle ond nid yw hwn o fewn ffiniau'r cais hwn a mater i'r Uned Trafnidiaeth fyddai sicrhau'r ddarpariaeth briodol dan ddeddfwriaeth priffyrdd.
- 1.4 Mae'r cais hwn ar gyfer cynllun diwygiedig i un a wrthodwyd yn ddirprwyedig y llynedd am resymau dylunio ac oherwydd diffyg gwybodaeth am rywogaethau gwarchoddedig (ystlumod). Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd tri neu ragor gohebiaeth yn groes i argymhelliad y Swyddog

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 Gwynedd ac Ynys Môn.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017) (fel y diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 o Fehefin, 2017)

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
 TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 MAN 5: Datblygiadau manwerthu newydd mewn pentrefi
 AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.
 AT 3 : Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol
 AT 4 : Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0093/18/LL - Dymchwel neuadd blwyf/gymunedol bresennol a chodi neuadd blwyf/gymunedol deulawr newydd ynghlwm i'r eglwys bresennol : Gwrthodwyd 24/04/17

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebiad

- Neuadd eglwys yw'r neuadd bresennol ac nid neuadd ar gyfer y gymuned gyfan
- Fe fyddai'r datblygiad yn newid cymeriad yr eglwys gan arwain at adeilad a fyddai'n rhy fawr a ddim yn cydweddu gyda'r gymdogaeth
- Bydd niwed i'r olygfa o'r tai cyferbyn
- Pryder ynghylch diogelwch y briffordd
- Pryder gall y siop amddifadu masnachwyr lleol o fusnes
- Nid oes angen neuadd arall yn y pentref – mae'r neuadd gymuned bresennol yn diwallu holl anghenion y gymuned.

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

- Angen amodau safonol a chytuno ar y twmpath cyflymder ac ail-leoli'r arwyddion ar gost yr ymgeisydd

Gwarchod y Heb eu derbyn
 Cyhoedd:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cyfoeth Cymru	Naturiol	Dim gwrthwynebiad <ul style="list-style-type: none"> yn ddarostyngedig ar amodau er sicrhau y gweithredir argymhellion yr arolwg ystlumod cyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Dŵr Cymru:		Sylwadau <ul style="list-style-type: none"> Amod a chyngor safonol ar gyfer yr ymgeisydd
Cadw :		Dim gwrthwynebiad
Uned Bioamrywiaeth		Sylwadau <ul style="list-style-type: none"> Dylid gosod amodau er sicrhau y gweithredir argymhellion yr arolwg ystlumod
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd		Sylwadau : <ul style="list-style-type: none"> Fe adeiladwyd yr eglwys yn 1883 ac nid ydyw wedi newid yn sylweddol ers hynny Fe fydda'r cynnig yn golygu newidiadau i edrychiad gorllewinol yr eglwys ond ni chredir y buasai'r rhain yn niweidiol i gymeriad yr adeilad. Bydd angen cwblhau cofnod ffotograffig o'r adeilad cyn i'r addasiadau ddigwydd. Mae posibilrwydd cryf bod beddi yn y tir lle bwriedir codi'r estyniad ac felly fe fydd angen ymgymryd ag arolwg archeolegol o'r safle cyn dechrau adeiladu
Ymgynghoriad Cyhoeddus:		Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cynnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau cynllunio materol: <ul style="list-style-type: none"> Pryder bydd y ddarpariaeth barcio'n annigonol ac felly bydd problemau'n cael eu creu ar y strydoedd gerllaw. Nid yw'r fynedfa wedi ei ddylunio'n briodol gan ei fod ger troad gyda gweledd cyfyngedig <p>Yn ogystal, derbyniwyd y sylwadau isod yn gefnogol i'r cais:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mae diogelu dyfodol yr eglwys yn bwysig i ddyfodol y gymuned leol Mae'r neuadd eglwys sydd i'w ddymchwel mewn cyflwr gael ac yn amhriodol ar gyfer dibenion cyfoes gan gynnwys defnyddwyr llai abl Fe fyddai'n llawer gwell cyfleusterau ar gyfer defnyddwyr yr eglwys, gan gynnwys gallu cyrraedd toiledau heb orfod gadael yr adeilad Mae'r dyluniad a gynhigir yn gweddu'n dda gyda'r eglwys Fe fyddai'r adeilad newydd yn fwy effeithlon o safbwynt y defnydd o ynni. Fe fyddai'r llecynnau parcio yn helpu tynnu parcio oddi ar y briffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Fe fyddai'r neuadd yn darparu dewis o leoliadau ar gyfer digwyddiadau ac yn ehangu ar yr ystod o gyfleusterau sydd ar gael ar gyfer y gymuned
- Fe fyddai'r neuadd newydd yn welliant gweledol i gymharu â'r neuadd bresennol
- Bydd y gwaith hwn o gymorth i atgyweirio'r adeilad eglwys presennol

Derbyniwyd y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- Mae neuadd gymuned bwrpasol arall eisoes yn bodoli yn y pentref
- Petai gweithgareddau'n adleoli i'r neuadd newydd fe fyddai bygythiad i hyfywdra'r cyfleuster presennol
- Bod amod ar ddatblygiad blaenorol yn rhwystro unrhyw barcio neu fynediad cerbydol o'r briffordd i ddatblygiadau cyfagos.
- Nid oes ymgynghoriad lleol llawn wedi digwydd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Penisarwaun ac mae Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.
- 5.2 Mae Polisi ISA 2 yn cymeradwyo datblygiadau i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf ac fe gredir bod y cynnig hwn yn cwrdd gyda'r meini prawf hyn am y rhesymau isod :
- mae'r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Penisarwaun
 - fe gredir bod cyfiawnhad codi adeilad newydd gan y byddai'n darparu cyfleusterau a fyddai'n llawer mwy addas ar gyfer anghenion cyfoes na'r cyfleuster bydd yn cymryd ei le ac ni chredir y buasai'n ymarferol darparu cyfleusterau cystal yn yr adeilad presennol, yn enwedig o safbwynt mynediad ar gyfer pobl llai abl
 - fe ystyrir, am resymau hygrychedd, bod cyfiawnhad symud lleoliad y cyfleuster yn yr achos hwn
 - wrth ystyried bod hwn yn gyfleuster a fyddai'n cymryd lle adeilad a ddefnyddiwyd at bwrpasau cyffelyb ac sydd yn fwy o faint, fe gredir bod graddfa a math y cynnig hwn yn briodol ar gyfer y lleoliad
 - mae'r safle yn hygrych ar gyfer mynediad heb ddefnyddio car yn enwedig wrth ystyried ei fod o fewn ffin y pentref a bod arhosfan bysiau gerllaw
- 5.3 Wrth ystyried bod Polisi ISA 2 yn annog darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd newydd neu well mewn lleoliadau hygrych, fe gredir bod y cynnig hwn yn cydymffurfio'n llwyr gydag amcan y polisi hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r safle datblygu arfaethedig mewn lleoliad amlwg ger y briffordd yng nghanol pentref Penisarwaun. Yn wir mae'r eglwys, a'i glochlofft yn arbennig, yn nodwedd weledol bwysig yn y pentref a'r cefn gwlad o amgylch. Mae cofrestr Landmap yn cofnodi tirwedd yr ardal hon fel un "Rhagorol" o safbwynt ei gymeriad Diwylliannol a hefyd o safbwynt y tirlun Hanesyddol. Fe adlewyrchir arwyddocâd y dirwedd hon drwy ei chynnwys yn Nhirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig, fel y'i diffinnir gan Cadw a Chyfoeth Naturiol Cymru. Wrth dderbyn nad yw maint y datblygiad arfaethedig yn arbennig o fawr ar raddfa tirwedd, fe fyddai mewn man amlwg yn y pentref ac o fewn y dirwedd ehangach.
- 5.5 Mae Polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn gofyn sicrhau fod ansawdd dyluniad a deunyddiau datblygiadau newydd yn parchu eu safle a'r cyffiniau ac nad oes niwed i fwynderau gweledol y gymdogaeth leol yn deillio o'r datblygiad. Yn ogystal mae Polisi AT 1 yn ceisio sicrhau y bydd tirweddau sydd ar y Gofrestr o Dirweddau o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yn cael eu gwarchod a'u cyfoethogi.
- 5.6 Mae asesiad Landmap o'r ardal yn datgan
"Few of the buildings are suitable for listing by their nature, which should not be taken to mean that they are historically insignificant. The whole pattern of these settlements represent extraordinary cultural survivals of the part rural, part industrial development at a turning point in British and Welsh history."
Mae hyn yn amlygu'r ffaith, er nad ydyw'r Eglwys yn Adeilad Rhestredig, ni ddylid diystyru pwysigrwydd ei gyfraniad tuag at gymeriad diwylliannol a hanesyddol y pentref a'r dirwedd o'i amgylch.
- 5.7 O safbwynt yr estyniadau a'r newidiadau a'u bwriedir i'r eglwys, mae'r adeilad mewn man amlwg, mae o ddyluniad traddodiadol ac mae'n ffocws gweledol i'r rhan hon o'r pentref. Fe wrthodwyd y cais cynllunio blaenorol yn bennaf oherwydd swmp a dyluniad arfaethedig yr estyniad a fwriadwyd a'r niwed a fyddai'n ei gael ar gymeriad yr adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Erbyn hyn, fe gredir bod y dyluniad newydd yn gweddu'n llawer gwell gyda'r eglwys a bod y dyluniad hefyd yn gweddu'n briodol gyda'i leoliad yn y dirwedd. Fe gredir i'r ffaith bod y dyluniad newydd yn dangos swmp y neuadd ar wahân, wedi ei gysylltu gyda'r eglwys gyda choridor linc, yn helpu amddiffyn edrychiad a chymeriad y prif adeilad. Yn ogystal fe gredir y byddai manylion a deunyddiau'r estyniad yn adlewyrchu cymeriad yr eglwys mewn modd priodol sy'n parchu ei ddyluniad ond yn parhau i fod yn israddol i'r adeilad hanesyddol.
- 5.8 O safbwynt dymchwel y neuadd blwyf bresennol cydnabyddir, er bod peth diddordeb hanesyddol i'r adeilad fel enghraifft o adeilad cymunedol Edwardaidd, nid oes rhinweddau pensaernïol arbennig i'r adeilad hwnnw ac mae mewn cyflwr gwael. Ni chredir y byddai niwed gweledol arwyddocaol o'i ddymchwel a defnyddio'r safle at ddibenion amgen priodol.
- 5.9 Ar y cyfan, oherwydd ei faint, dyluniad, deunyddiau a lleoliad ni ystyrir bydd y cynnig hwn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Ni ystyrir y buasai'r datblygiadau'n achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol nac ychwaith y dirwedd ddynodedig ac o'r herwydd fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2, PCYFF 3 ac AT 1 y CDL1 fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn nag ychwaith Polisi AT 3 sy'n ymwneud ag amddiffyn asedau treftadaeth nad ydynt wedi'u dynodi ond sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Mwynderau Preswyl

- 5.10 Er y derbyniwyd gwrthwynebiad yn pryderu ynghylch effaith y datblygiad ar olygfeydd o dai cyfagos, nid yw'r effaith ar olygfeydd preifat yn ystyriaeth cynllunio faterol. Ni ystyrir y buasai gor-edrych arwyddocaol yn deillio o'r safle ac ni fyddai'r strwythur newydd yn un dominyddol dros unrhyw eiddo preifat. Yn wir, fe all creu man parcio oddi ar y ffordd fod yn welliant i fwynderau trigolion lleol os bydd pario sy'n digwydd ar y briffordd yn bresennol yn adleoli i'r safle hwnnw. O ystyried yr uchod ni chredir bydd niwed arwyddocaol i fwynderau'n deillio o'r datblygiad ac fe gredir y bod y cynnig yn dderbyniol dan Bolisi PCYFF 2 y CDLI fel y mae'n ymdrin â mwynderau preifat.

Materion Mân-werthu

- 5.11 Gan i'r estyniad gynnwys elfen siop mae'n rhaid ystyried y datblygiad yng nghydestun y polisi cynllunio perthnasol, sef Polisi MAN 5 y CDLI. Mae'r polisi hwn yn gefnogol o ddarparu elfennau mân-werthu ar safleoedd hygyrch o fewn ffiniau datblygu pentrefi os nad oes niwed i fwynderau trigolion. Y bwriad yn yr achos hwn yw darparu siop fechan gyda chyfleuster caffi fel man cwrdd ar gyfer pobl leol. Nid oes cyfleuster cyffelyb ar hyn o bryd yn y pentref. Fe gredir bod yr elfen siop o'r datblygiad hwn yn cwrdd gyda holl feini prawf y polisi hwn.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.12 Mae NCT 5 yn pwysleisio bod rhaid ystyried gwybodaeth ynghylch peryglon i rywogaethau a'u gwarchodir cyn rhoi caniatâd cynllunio. Fe gyflwynwyd adroddiad Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig ac mae ei gynnwys yn dderbyniol gan yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru. Fe ystyrir felly, o weithredu'n unol ag argymhellion yr adroddiad, na fydd niwed yn deillio o'r datblygiad i rywogaethau gwarchodedig ac felly bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion NCT 5.

Archeoleg

- 5.13 Mae Polisi AT 4 y CDLI yn anelu at ddiogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi eu dynodi. Fe amlygodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd bod posibilrwydd cryf bod gweddillion archeolegol ar y safle lle bwriedir codi'r estyniad. Mae cofnodion hanesyddol yn awgrymu i'r tir o amgylch yr eglwys fod yn fynwent ac felly mae'n debygol bydd beddi yn yr ardal lle bwriedir codi'r estyniad. Mae'r Gwasanaeth Archeolegol yn awgrymu amodau er sicrhau bydd rhaglen waith archeolegol priodol yn digwydd cyn i unrhyw waith adeiladu ddechrau ar y safle. O osod amodau er sicrhau hynny fe gredir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi AT4.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 O sicrhau bod y trefniant parcio a mynediad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd fe fyddai'r ddarpariaeth yn cwrdd â gofynion yr Uned Trafnidiaeth ac fe ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi TRA 2 & TRA 4 y CDLI. Bwriedir ymgymryd â gwaith i godi twmpath cyflymder ac i symud arwyddion ffyrdd ond fe ddelir gyda'r materion hyn dan reoliadau priffyrdd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Yr ymateb i'r ymgynghoriad

- 5.15 Fe godwyd sawl gwrthwynebiad i'r cynllun, rhai ohonynt, megis cystadleuaeth gyda chyfleuster presennol a materion ynghylch y berthynas gyda'r gymuned leol, nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio. Fe ystyrir bod y drafodaeth uchod yn ystyried y materion cynllunio materol a godwyd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyrir fod yr egwyddor o ddymchwel y neuadd eglwys bresennol ynghyd ag adeiladu estyniad i'r Eglwys bresennol gyda darpariaeth fwy eang o gyfleusterau, yn dderbyniol dan bolisiau'r CDLL. Fe greidir bod y cynnig a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn briodol ar gyfer ei leoliad hanesyddol bwysig ac ni fyddai'n niweidiol y cymeriad yr eglwys bresennol, y gymdogaeth na'r tirlun ehangach.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. To llechi a gorffeniad allanol yr adeilad i weddu gyda'r eglwys.
4. Amodau Priffyrdd / Parcio
5. Cyfyngu arwynebedd llawr y siop / caffi
6. Gwaith i ddigwydd yn unol â'r Adroddiad Ystlumod
7. Amod i gyfyngu'r gwaith dymchwel ac adeiladu i 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl y Banc.
8. Amodau Archeolegol
9. Amodau Dŵr Cymru

Nodiadau

1. Priffyrdd
2. Dŵr Cymru
3. Gwasanaeth Archeoleg
4. Cyfoeth Naturiol Cymru