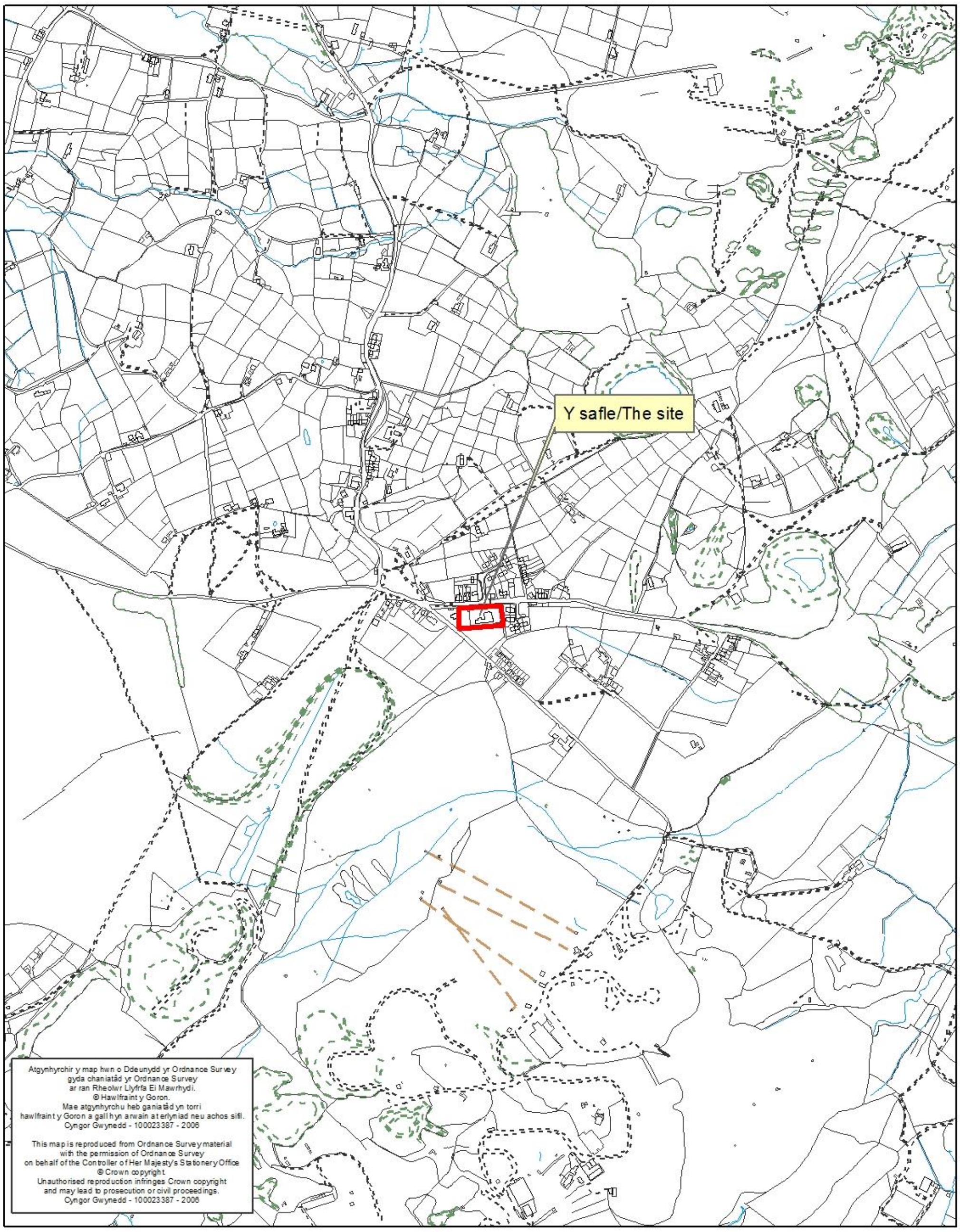
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARRFON

Rhif: **5.5**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0337/17/LL

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C16/0337/17/LL
Dyddiad Cofrestru:	15/04/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llandwrog
Ward:	Talysarn
Bwriad:	CAIS AR GYFER NEWID DEFNYDD, ESTYNNU A GWNEUD NEWIDIADAU ALLANOL SY'N CYNNWYS GOSOD PANELI SOLAR O'R CYN YSGOL GYNRADD I GREU CANOLFAN GYMUNEDOL, HOSTEL/BUNKHOUSE 16 GWELY, CAFFI, SIOP, ARDAL NEWID ALLANOL, YSTAFELLOEDD CYFARFOD/UNED DEORI BUSNES AC YSTAFELL DRINIAETH
Lleoliad:	YSGOL GYNRADD BRON Y FOEL, Y FRON, CAERNARFON, GWYNEDD LL54 7BB

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais llawn ar gyfer newid defnydd, estynnu a chynnal newidiadau allanol gan gynnwys gosod paneli solar ar ran o'r tô presennol fyddai'n gweld y cyn ysgol gynradd yn newid i fod yn ganolfan aml ddefnydd gan gynnwys canolfan gymunedol, llety hostel 16 gwely, caffi, siop, ystafelloedd cyfarfod, uned deori busnes ac ystafell driniaeth.

1.2 Mae'r adeilad wedi ei leoli yng nghanol pentref gwledig Y Fron gyda ffordd gyhoeddus yn rhedeg heibio'r ffin gogleddol, cae chwarae cyhoeddus yn gyfochrog â'r ffin gorllewinol, cae chwarae'r cyn ysgol i gyfeiriad y de a llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd y ffin dwyreiniol. Mae tai preswyl o amrywiol faint a ffurf yn amgylchynu'r safle i bob cyfeiriad oddi amgylch.

1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud a chynnal newidiadau ac ail ddefnyddio adeilad cyn ysgol gynradd Bron y Foel ar gyfer defnydd amrywiol fel sydd wedi ei nodi eisioes. Er eglurdeb, dyma'r manylion:

- Estyniad newydd tô crib ar brif edrychiad yr adeilad presennol er mwyn creu'r brif fynedfa
- Estyniad ystafell haul ar 'gefn' yr adeilad
- Creu llecynnau parcio
- Man cadw/golchi beics
- Tirlunio
- Storfa ddiogel
- Gosod paneli solar pv
- Gosod 2 bwmp gwres aer allanol
- O fewn yr adeilad y bwriad yw i gynnwys y canlynol o fewn gofod presennol yr adeilad:
  Siop, ystafell gyfarfod/ymgynghori, ystafelloedd cymunedol, cegin a chaffi, 4 ystafell gysgu gyda chegin gymunol, ystafelloedd newid/ymolchi

1.4 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Asesiad Mynediad
- Asesiad Strwythurol
- Arolwg Rhywogaethau wedi eu gwarchod
- Datganiad Dylunio a Mynediad (er nad yw yn ofynnol i'w cynnwys bellach)

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 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 cynaliadwy', 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 llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu 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 leol.

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 B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

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 C7 - ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH31 - DARPARU AR GYFER BEICWYR - Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol sydd yn ymwneud a beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

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 CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL - Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd â ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

POLISI D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES - Caniatau cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

POLISI D13 - ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU - Caniatau cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol eriall os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

POLISI D14 - LLETY GWYLIAU GWASANAETHOL - Caniatau cynigion newydd, neu addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety gwyliau gwasanaethol presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad.

Yn ogystal a'r uchod, rhoddir ystyriaeth berthnasol i'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ag mewn pentrefi gwledig – Tachwedd 2009

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau – Gorffennaf 2011

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cenedlaethol argraffiad 8 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C01A/0247/17/R3 – estyniad i greu storfa – caniatawyd 13.07.01

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan na dybir y byddai yn cael effaith niweidiol ar unrhyw ffordd
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Cyngor safonol
Dŵr Cymru:	Cyngor ag amodau safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Hawliau Tramwy:	Angen gwarchod llwybr cyhoeddus cyfochrog
Uned Bioamrywiaeth:	Angen dilyn argymhellion yr arolwg rhywogaethau wedi eu gwarchod
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Parcio
- Mynediad anaddas
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswylwyr cyfagos
- Gwybodaeth gamarweiniol
- Sŵn
- Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg
- Cynnydd annerbyniol mewn traffig
- Diogelwch ffyrdd
- Lleoliad diarffordd
- Llygredd golau

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

- Dibrisio tai cyfagos
- Materion Iechyd a Diogelwch

- Diffyg cyfiawnhad ar gyfer buddsoddiad mor fawr

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Mi fyddai o fudd i'r pentref a'r ardal gyfagos

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Mae polisi C4 yn ymwneud ag addasu adeiladau i'w ail-ddefnyddio. Mae'r polisi yma yn cymeradwyo cynigion o'r fath os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd arfaethedig, ystyriaethau gweledol a bod y dyluniad yn parchu'r adeilad gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas. Awgrymir y dylid eu haddasu heb waith ailadeiladu sylweddol ac ni ddylent ychwaith wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

5.1.2 Mae adroddiad strwythurol wedi ei gyflwyno sy'n datgan fod yr adeilad yn strwythurol gadarn. Ystyrir felly ar sail yr uchod fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi C4. Mae'r adeilad yn sylweddol ac mae wedi ei leoli o fewn cwrtil eithaf sylweddol (sef iard yr ysgol gynt) sy'n cynnwys mynediad gerbydol presennol a llecynnau parcio. Ystyrir fod yr adeilad yn addas ar gyfer y bwriad o ran ei ddefnydd arfaethedig, ac nad yw'r bwriad yn golygu bod angen gwneud newidiadau sylweddol i'r adeilad nac ymestyn ei gwrtil. Mae'r newidiadau allanol arfaethedig gan gynnwys yr estyniadau fel a ddangosir yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac nad ydynt yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o'i gwmpas.

5.1.3 Nid yw'r adeilad yn un rhestredig, ac mae'r prif newidiadau (ar wahan i'r estyniadau) tu mewn i'r adeilad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion meini prawf perthnasol polisi C4. Mae'r bwriad yn cynnig defnydd o gyn ysgol ag adeilad cymunedol rhannol wag ac mae'r defnydd yn gyfle i sicrhau defnydd hirdymor o'r adeilad. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi C4 uchod.

5.1.4 Mae polisi D13 o'r CDU yn ymwneud â darparu atyniadau a chyfleusterau a chaniateir cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol eraill os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig. Yn yr achos yma mae'r bwriad yn golygu ail-ddefnyddio adeilad presennol, ac felly mae'n cydymffurfio â rhan gyntaf o'r polisi sy'n ymwneud a lleoli datblygiad o'r math yma. Mae polisi D10 yn caniatáu newid defnydd adeiladau i ddefnydd busnes newydd ar raddfa bach ag fe welir yn yr achos yma mai dim ond cyfran o'r adeilad sydd yn newid ei ddefnydd yng nghwir ystyr y gair gan fod defnydd sefydledig yr adeilad yn parhau i gyd-fynd gyda'r bwriad newydd sef yr elfen o ddefnydd cymunedol.

5.1.5 Wrth ystyried addasrwydd mentrau i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd y ddogfen berthnasol yw Cynllun Rheoli Cyrchfan 2013-2020 (Mai 2013), ac mae'r

cynllun yn nodi'r angen i roi sylw i ystod o faterion sy'n cynnwys cyfleusterau gwell i ymwelwyr, cyfleusterau cyhoeddus gwell ac atyniadau o safon uwch i ymwelwyr. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys llety gwasanaethol pwrpasol syml, ynghyd a siop a chaffi fydd ar agor i'r cyhoedd ag ystafelloedd fydd ar gael ar gyfer gweithgareddau cymunedol. Mae'r bwriad yn defnyddio ag addasu adeilad presennol heb newidiadau allanol sylweddol. Ar sail yr uchod felly credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion holl agweddau polisïau D10 a D13.

5.1.6 Mae polisi D14 yn ymwneud â darparu llety gwyliau gwasanaethol, mae'n datgan y caniateir cynigion i addasu adeiladau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad. Mae'r bwriad ar gyfer addasu adeilad presennol ar gyfer amrywiol ddefnydd gan gynnwys creu llety gwyliau gwasanaethol. Mae'r adeilad yn gyn-ysgol, ac mae cwrtil sylweddol yn atodol i'r adeilad gyda mynedfa gerbydol a digon o lecynnau parcio a lle troi o fewn y cwrtil. Mae graddfa'r datblygiad wedi ei lunio wrth ystyried yr adeilad gwreiddiol a maint y cwrtil o'i gwmpas. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref gwledig Y Fron ac mae nifer o dai preswyl amrywiol ac ar wasgar yn ei amgylchynu yn ogystal a thiroedd chwarae agored. Ystyrir fod y bwriad yn addas o ran graddfa, lleoliad a'r anheddiad o dan sylw, a'i fod o safon uchel, credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion y polisi uchod.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 Mae polisi B10 yn ymwneud â diogelu a chyfoethogi ardaloedd gwarchod y dirwedd drwy sicrhau fod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn golygu trosi cyn-ysgol i amrywiol ddefnydd gan gynnwys siop, gofod cymunedol, hostel a chaffi. Mae'r bwriad yn golygu cynnal newidiadau i'r edrychiadau allanol gan gynnwys codi dau estyniad a hefyd gosod paneli solar. O fewn y cwrtil presennol, bwriedir parcio ceir, storio biniau, tirlunio ayyb. Nid yw lleoliad y safle o fewn yr ardal wedi ei gwarchod ond y mae yn cael ei amgylchynu yn gyfan gwbl ganddi ag felly credir fod angen ystyried yr effaith ar y tirlun oherwydd ei agosatrwydd at yr ardal wedi ei gwarchod.

5.2.2 Mae'r safle yn cynnwys adeilad sylweddol a nodweddiadol, ond ystyrir fod y bwriad a'r gwaith arfaethedig, gan gynnwys codi estyniadau a'r gorffeniadau allanol, yn addas, ac nad ydyw yn debygol o achosi effaith andwyol ar y dirwedd sydd wedi ei gwarchod yn ogystal a mwynderau gweledol cyffredinol y pentref. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau B10, B22, B25, B25 a B27.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Cydnabyddir fod tai preswyl oddi amgylch y safle, ynghyd ac amryw o anheddau eraill ar wasgar ymhellach i ffwrdd o'r safle. O dan y dosbarth defnydd presennol i'r adeilad (D1) mae hawl defnyddio'r adeilad fel y mae ar gyfer nifer o ddefnyddiau cymunedol megis neuadd, clinic, canolfan iechyd, 'creche' galeri, amgueddfa, llyfrgell neu ganolfan ddysgu ymhlith eraill heb unrhyw ganiatâd cynllunio o gwbl. Ar sail hyn, ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol nac unrhyw effaith arall ychwanegol ar fwynderau'r trigolion lleol o'i gymharu â'r sefyllfa bresennol neu'r hyn all ddiwgydd ar y safle heb yr angen am ganiatad cynllunio pellach . Gwelwyd yn ystod archwiliad safle gan swyddogion fod rhan o'r adeilad wedi ei ddefnyddio fel Gorsaf Bleidlesio ar gyfer etholiadau'r Cynulliad yn ddiweddar.

5.3.2 Mae cwrtil yr adeilad yn eithaf sylweddol ac yn ddigonol ar gyfer darparu llecynnau parcio a throi ar gyfer y datblygiad. Ni ystyrir fod y bwriad gerbron yn debygol o achosi effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran defnydd na llif traffig yn enwedig o gymharu'r bwriad gerbron gyda defnydd cyfreithiol presennol yr adeilad fel ysgol neu o'i gymharu â'r defnyddiau cyfreithiol eraill gellir eu gwneud o'r adeilad heb ganiatâd cynllunio megis meithrinfa plant, meddygfa, canolfan iechyd neu amgueddfa. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B23.

5.4 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.4.1 Mae gwaith eisioes wedi ei gynnal ar ffurf Archwiliad Mynediad gan gynnwys gwerthusiad o'r cynllun arfaethedig o safbwynt materion hygyrchedd. Mae argymhellion yn cael eu awgrymu er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cydraddoldeb. Credir felly fod y mater o fynediad wedi cael ei asesu yn llawn a thrwy hynny, fod gofynion polisi CH30 yn cael eu bodloni.

5.4.2 Gwelir o'r cynlluniau bwriedig fod llecyn allanol yn cael ei ddarparu ar gyfer cadw a golchi beics, trwy hynny mae gofynion polisi CH31 yn cael ei fodloni.

5.4.3 Ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ar sail mynediad a darpariaeth parcio cysylltiol. Mae mynedfa bresennol i mewn i'r safle gyda iard eang sydd am gael ei defnyddio i barcio cerbydau. Mae'r defnydd olaf fel ysgol yn debygol o fod wedi bod yn llawer mwy dwys ar adegau o'i gymharu a'r hun a fwriedir yma o ran symudiadau.Ni chredir fod unrhyw sail i wrthwynebu'r bwriad o safbwynt materion Trafnidiaeth gan fod y bwriad wedi ei asesu yn llawn gan yr Uned. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisiau CH33 a CH36.

5.5 Materion bioamrywiaeth

5.5.1 Mae asesiad safonol wedi ei gynnal i ganfod os oes rhywogaethau wedi eu gwarchod yn gwneud defnydd o'r adeilad yn enwedig ers diwedd ei ddefnydd fel ysgol gynradd. Ni chanfuwyd olion o fewn yr adeilad ag felly fel mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma a'i fod oherwydd hynny yn dderbyniol ag yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20.

5.6 Materion cynaliadwyedd

5.6.1 Mae'n fwriad i osod rhes o baneli solar pv ar dô presennol yr adeilad sydd i gyfeiriad y de, mae'r rhan yma o'r adeilad yn edrych dros cae chwarae'r cyn ysgol ag ni chredir y byddant yn effeithio ar dai cyfagos.

5.6.2 Yn ogystal mae dau bwmp gwres aer i'w gosod o fewn y safle, mi fyddai hyn hefyd yn cyfrannu tuag at effaith bositif o safbwynt materion cynaliadwyedd. Mae waliau allanol yr adeilad i'w rendro gyda ynysiad allanol sydd yn sicrhau ynysiad gwell i'r adeilad gyfan. Credir fod yr elfennau yma yn dderbyniol fel a ddangosir a thrwy eu cynnwys, mae gofynion polisi C7 yn cael ei fodloni.

5.7 Budd cymunedol

5.7.1 Er y credir (fel sydd yn cael ei nodi uchod), fod peth defnydd cymunedol presennol yn cael ei wneud o'r adeilad yma, mae'r bwriad yma yn cael ei gyflwyno ar ran grwp datblygu cymunedol lleol ac yn cynnwys gofod mewnol ffurfiol ar gyfer defnydd cymunedol.

5.7.2 Mae polisi CH37 yn datgan y caniateir cynigion ar gyfer cyfleusterau cymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir bodloni meini prawf penodol. Yn yr achos yma, credir fod hyn wedi llwyddo a thrwy hynny fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH37.

5.8 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.8.1 Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau a sylwadau yn ymwneud a'r cais hwn. Amlygwyd pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar nifer o faterion amrywiol gan gynnwys yr effaith ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos.

5.8.2 Mae paragraff 3.1.8 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan: *'Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried unrhyw sylwadau perthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyffiniol, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti arall. Er bod* ***rhaid ystyried sylwedd sylwadau lleol****, y ddyletswydd yw penderfynu ar bob achos yn ôl ei ragoriaethau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i gynnig yn sail resymol, ar ei ben ei hun, dros wrthod neu roi caniatâd cynllunio. Rhaid seilio gwrthwynebiadau, neu gefnogaeth, ar ystyriaethau cynllunio dilys'.*

5.8.3 Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn nodi effaith andwyol y datblygiad arfaethedig ar yr Iaith Gymraeg. Mae Canllaw Cynllunio Atodol wedi ei lunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n datgan trothwyon ar gyfer y math a maint o ddatblygiad y dylid eu hasesu yn erbyn effaith ar yr Iaith Gymraeg. Nid yw'r math o ddatblygiad sydd gerbron yn cydymffurfio gyda'r trothwyon ar gyfer cyflwyno datganiad neu asesiad o'r fath.

5.8.4 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd, yn yr asesiad o'r cais yma.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ynghyd â'r sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma fel a ddisgrifir yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Deunyddiau
4. Paneli solar proffil isel
5. Oriau agor y caffi
6. Amodau Dwr Cymru
7. Gwarchod Llwybr Cyhoeddus
8. Dilyn argymhellion yr arolwg ystlumod
9. Nodyn Cyfoeth Naturiol Cymru