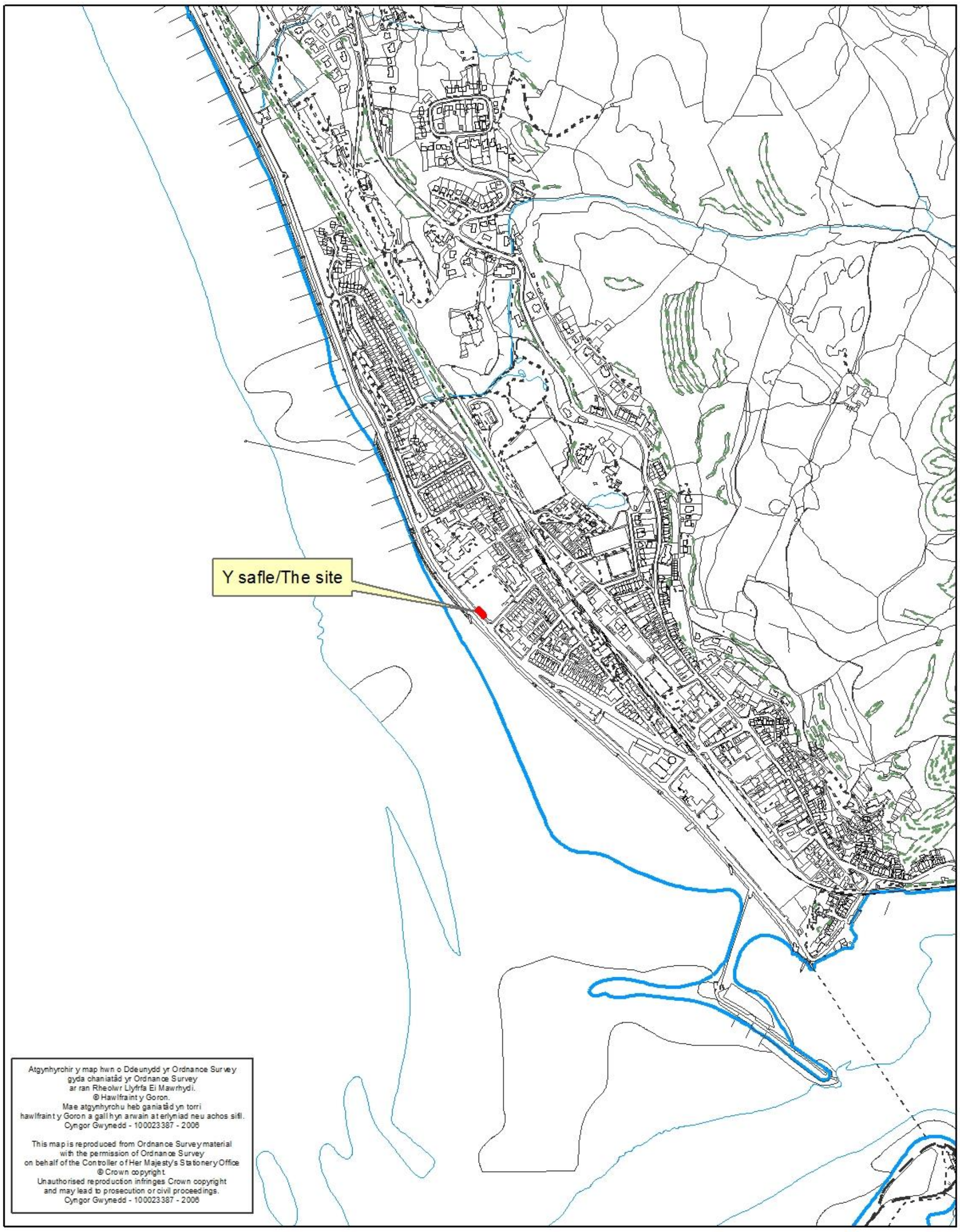
Rhif: **8**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0848/00/LL

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



Cais Rhif: C16/0848/00/LL
Dyddiad Cofrestru: 25/07/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Abermaw
Ward: Abermaw

Bwriad: CAIS I DROSI CYFLEUSTERAU CYHEDDOUS DI-DDEFNYDD I DY ANNEDD, I GYNNWYS CODI UCHDER Y TO PRESENNOL A NEWIDIADAU ALLANOL

Lleoliad: TOILEDAU ABERMAW, MARINE PARADE, ABERMAW, GWYNEDD, LL42 1NE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd ystyriaeth o'r cais hwn gan y pwyllgor cynllunio yn eu cyfarfod ar y 26 Medi 2016 oherwydd bod yr aelod lleol wedi cael cyngor yn hwyr yn y dydd ei fod angen datgan buddiant gan ei fod yn lywodraethwr yn Ysgol y Traeth gerllaw y safle. Gwnaed y penderfyniad hwn er mwyn rhoi cyfle i aelod arall o lywodraethwyr yr ysgol gael ei enwebu i ymgymryd a'r ròl o wneud sylwadau ar y cais.

1.2 Cais i drosi cyn gyfleusterau cyhoeddus di-ddefnydd i dy annedd, i gynnwys codi uchder y to presennol a newidiadau allanol yw'r cais hwn. Mae'r safle wedi ei leoli ynghanol tref arfordirol Abermaw, i ddwyrain y safle mae ysgol gynradd (Ysgol y Traeth) ac mae cae chwarae yr ysgol honno ar derfyn cefn a gogleddol safle'r cais. I orllewin y safle mae palmant a ffordd sirol ddi-ddosbarth, ac ar draws y ffordd honno mae'r promenâd a traeth. Yn flaenorol defnyddiwyd y adeilad fel toiledau cyhoeddus cyn eu cau yn 1997, a cawsant eu gwerthu gan y Cygnor yng Ngorffennaf 2015. Mae cymysgedd o ddefnyddiau tir yn lleol sydd yn cynnwys tai preswyl, gwestai, ac ysgol gynradd.

1.3 Cais i drosi cyn gyfleusterau cyhoeddus di-ddefnydd i dy annedd, i gynnwys codi uchder y to presennol a newidiadau allanol yw'r cais hwn. Mae'r safle wedi ei leoli ynghanol tref arfordirol Abermaw, i ddwyrain y safle mae ysgol gynradd (Ysgol y Traeth) ac mae cae chwarae yr ysgol honno ar derfyn cefn a gogleddol safle'r cais. I orllewin y safle mae palmant a ffordd sirol ddi-ddosbarth, ac ar draws y ffordd honno mae'r promenâd a traeth. Yn flaenorol defnyddiwyd y adeilad fel toiledau cyhoeddus cyn eu cau yn 1997, a cawsant eu gwerthu gan y Cygnor yng Ngorffennaf 2015. Mae cymysgedd o ddefnyddiau tir yn lleol sydd yn cynnwys tai preswyl, gwestai, ac ysgol gynradd.

1.4 Y bwriad yw creu uned fyw o fewn maint yr adeilad presennol, bydd hyn y caniatáu defnyddio yr adeilad presennol. Byddai yr adeilad yn cael ei orffen gyda cymysgedd o bren, rendr a dur ar gyfer y waliau , gyda tho dur yn ogystal. Bwriedir greu agoriadau newydd i flaen yr adeilad a gosod ffenestri to, byddai y ffenestri presennol i ddrychiad cefn yr adeiladu yn cael eu cau. Bwriedir darparu safle ar gyfer lleoli biniau gwastraff ac ailgylchu i ogledd y safle.

1.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Abermaw yn y Cynllun Datblygu Unedol ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth C1 fel a ddynodwyd ar fapiau cyngor datblygu yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Cafodd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais, a Datganiad Dylunio a Mynediad fel rhan o'r cais, cyflwynir y cais ger bron y Pwyllgor Cynllunio gan fod tri gwrthwynebiad neu fwy wedi ei wneud i'r cais yn groes i'r argymhelliad.

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 B12 – GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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 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 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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau

atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

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 CH11 - TROSI ADEILADAU O FEWN FFINIAU DATBLYGU PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL AR GYFER DEFNYDD PRESWYL
Caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

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 CH38 DIOGELU CYFLEUSTERAU PRESENNOL
Gwrthodir cynigion i newid defnydd adeiladau a ddefnyddir i ddarparu cyfleuster addysgol, iechyd neu gymunedol at bwrpasau eraill os na ellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf penodol sydd yn ymwneud â'r galw am y gwasanaeth presennol gan y gymuned leol, argaeledd cyfleusterau tebyg o fewn taith resymol, pa mor hyfyw yw'r gwasanaeth presennol ynghyd ag ystyriaethau amgylcheddol a mwynderol.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 8, Ionawr2016)

Nodyn Cyngor Technegol 5 : Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/0779/00/LL - Cais i ymestyn (yn cynnwys creu llawr cyntaf) a trosi cyfleusterau cyhoeddus i annedd – Cais wedi ei dynnu nol ar y 25 Awst 2015

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mae Cyngor Tref Abermaw wedi trafod y cais hwn yn llawn, tra bod y Cyngor yn deall y bu mynegiant o bryderon yn lleol a'u bod yn sylweddoli sail y pryderon a godwyd. Serch hynny, nid oes ganddynt unrhyw sail ar gyfer gwrthwynebu'r cais hwn.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Mae'r lleoliad yn ochri a'r promenâd, ble gellir talu a parcio, ac yn agos i strydoedd eraill ble nad oes cyfyngiadau parcio. Yn ogystal mae'r safle o fewn pellter cerdded i nifer o gyfleusterau lleol ac i ddulliau eraill o drafaelio gyda cludiant cyhoeddus.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nodi cynnwys yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais. Pe bai'r Cyngor yn dymuno caniatáu'r cais byddent yn dymuno i amod gael ei gynnwys ar y caniatâd hwnnw yn nodi na ddylai lefel llawr gorffenedig y datblygiad fod yn is na 6.53AOD er mwyn amddiffyn y datblygiad rhag llifogydd.

Dŵr Cymru: Amodau safonol ynglŷn a draeniad dwr wyneb.

Bioamrywiaeth: Mae'r adeilad yma dros y ffordd i'r traeth mewn lleoliad agored iawn heb unrhyw gysylltedd ecolegol. Mae hi yn annhebygol dros ben y byddai ystlumod yn defnyddio'r adeilad a does gen i ddim pryderon am y cais.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail canlynol:

- Codi pryderon ynglŷn a diogelwch plant sydd yn defnyddio cae chwarae'r ysgol i gefn y safle yn sgil y defnydd preswyl;
- Diffyg lle parcio ar y safle;
- Diffyg tir mwynderol ar y safle;
- Byddai'r uned breswyl yn fychan iawn o ran maint;
- Adeilad presennol mewn cyflwr gwael;
- Nad yw'r dyluniad y datblygiad yn cydweddu gyda adeiladau cyfagos;

- Y dylai safle o'r fath gael ei amddiffyn rhag datblygiad pellach;
- Bygythiad o lifogydd;
- Pryder ynglŷn a safon y deunyddiau ac addasrwydd o ystyried y gallai arwain at niwed i blant ar y maes chwarae gerllaw;
- Y dylai'r uned gael ei chyfyngu ar gyfer uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol;
- Byddai uchder yr adeilad yn effeithio ar fwynderau lleol;
- Diffyg ymgynghoriad ynglŷn a'r cais;
- Byddai to'r adeilad yn achosi llacharedd;
- Byddai hyn yn rhoi cynsail i ddatblygiadau eraill ger safleoedd ger caeau chwarae;

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

- Fod rhai o rieni plant wedi ceisio prynu'r adeilad fel adnodd ar gyfer y gymuned/ysgol, pam na gafodd hyn yn ei ganiatáu;
- Gallai'r adeilad gael ei ddefnyddio fel llety gwyliau;
- Cyfeiriad at 'grassed area' ar y cynlluniau yn gamarweiniol gan mai maes chwarae i blant yw'r safle gerllaw;
- Pryderon ynglŷn a cynnal a chadw'r adeilad yn dilyn ei gwblhau o ystyried ei fod yn ffinio a maes chwarae;
- Fod cyfamodau caeth ar yr eiddo;
- Dylai y toiledau fod wedi cael eu cadw yn agored;
- Y byddai preswylwyr posib yr eiddo yn cwyno ynglŷn a sŵn a aflonyddwch yn deillio o blant yn chwarae ar y cae chwarae gerllaw;

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi y cais ar sail:

- Dyluniad synhwyrol;
- Yn welliant ar gyflwr yr adeiladau presennol;
- Ddim yn deall pam fod pryderon o safbwynt diogelwch plant gan fod eiddo preswyl a mannau cyhoeddus o amgylch y cae chwarae eisoes;
- Gwneud defnydd da o adeilad presennol;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda trosi ac addasu adeilad presennol i annedd o fewn ffin datblygu tref Abermaw yn Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd, mae'r safle yn cael ei adnabod fel Canolfan Leol yn y cynllun hwnnw. Datgan polisi C1 o'r CDUG mai safleoedd o fewn ffiniau datblygu fydd prif ffocws datblygiadau newydd, ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r polisi hwnnw.

5.2 Mae polisi CH11 o'r CDUG yn ymwneud yn benodol a chynhigion i drosi adeiladau o fewn ffiniau datblygu ar gyfer defnydd preswyl. Ystyrir meini prawf o fewn y polisi hwnnw yn eu tro isod:

1. Mae maen prawf 1 yn ymwneud gyda cael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. O safbwynt y polisi hwn ni ystyrir y byddai yn rhesymol gofyn i gais am un eiddo i fod yn fforddiadwy gan mai 'cyfran o'r unedau" ar safle mae'n sôn amdano gan felly gyfeirio at fwy nag un uned. Yn ogystal mae arwynebedd llawr o oddeutu $55m^2$ yn golygu bydd yr uned yn debygol o fod fforddiadwy oherwydd ei faint yn ogystal.

2. Ni fyddai unrhyw golled o lety gwyliau â gwasanaeth

3. Yn y gorffennol defnyddiwyd yr adeilad fel toiledau cyhoeddus, a gellid ystyried y fath ddefnydd yn adnodd cyhoeddus. Serch hynny roedd y toiledau wedi eu cau gan y Cyngor ers 19 o flynyddoedd, cyn i'r ymgeisydd eu prynu yn 2015. O ystyried hyn ni ystyrir ei bod yn rhesymol i'r ymgeisydd farchnata'r eiddo am 12 mis gan mai y Cyngor diweddodd y defnydd hwn. Yn ogystal, mae toiledau cyhoeddus eraill wedi eu darparu yn yr orsaf drên sydd o fewn 400 medr i'r safle hwn.

5.3 Mewn egwyddor felly, mae'r cynllun yn cydymffurfio â anghenion polisi CH11 o'r CDUG.

5.4 Mae Polisi C4 yn gefnogol i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio. Mewn ardaloedd trefol mae'n gofyn i'r datblygiad fod yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig, bod y dyluniad yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol ac na fydd unrhyw waith allanol cysylltiedig yn achosi niwed i fwynderau gweledol yr ardal. Fel a nodwyd eisoes mae gwaith wedi cychwyn ar y trosiad ac mae waliau'r adeilad dan sylw wedi cael eu gorffen gyda rendr llyfn yn barod, o edrych ar luniau o'r adeilad cyn ei drosi roedd ei orffeniad o garreg naturiol a phren. Nid yw'r adeilad wedi ei restru ac nid yw o fewn unrhyw ardal gadwraeth ddynodedig. Ni ystyrir fod yr adeilad cyn iddo gael ei rendro yn un o gymeriad sylweddol ac mae'n amlwg fod llawer o newidiadau wedi eu gwneud iddo dros y blynyddoedd sydd wedi arwain iddo golli cymeriad. Fe drafodir y materion hyn mewn mwy o fanylder isod ac, wedi rhoi ystyriaeth lawn iddynt, credir bod y cais yn cwrdd â gofynion Polisi C4 y CDUG.

5.5 Datgan polisi CH38 o'r CDUG y gwrthodir cynigion fyddai yn arwain at golled o gyfleusterau yn lleol os na ellid cydymffurfio a meini prawf penodol. Mae maen prawf 1 yn nodi angen tystiolaeth gadarn nad oes galw am y cyfleuster dan sylw, fel a nodwyd uchod mae'r toiledau wedi eu cau ers 1997. Mae toiledau cyhoeddus eraill ar gael o fewn 400 medr o'r safle presennol felly ystyrir fod y safle o fewn pellter rhesymol i gyfleusterau cyhoeddus eraill felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a maen prawf 2 o'r polisi hwn. Mae maen prawf 3 yn ymwneud a hyfywdra y cyfleuster presennol, ni ystyrir fod y maen prawf hwn yn berthnasol i'r datblygiad dan sylw gan mai toiledau cyhoeddus ydyw a'i fod eisoes wedi cau ers sawl blwyddyn. Ni fyddai y bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i'r amgylchedd ac felly ystyrir ei fod yn cydymffurfio a maen prawf 4 o'r polisi hwn. Ystyrir felly fod y bwriad yn gyffredinol yn cydymffurfio a meini prawf a gynhwysir ym mholisi CH38 o'r CDUG.

5.6 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae polisïau B22 a B25 o GDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol.

5.8 Nid yw'r adeilad sydd ar y safle yn bresennol yn ddeniadol, a gellid ei ystyried yn ddolur llygaid ar safle sydd yn eithaf amlwg ar bromenâd y dref. Mae'r dyluniad a'r newidiadau a fwriedir i'r adeilad tra yn fodern eu natur yn cynnig gwelliant sylweddol i'r sefyllfa bresennol. Mae bwriad i godi uchder y to oddeutu 1 medr yn uwch na'r presennol, mae'r adeilad presennol yn sefyll ei hun ac ar wahân oddi wrth unrhyw adeiladau eraill ac ni ystyrir y bydd yn achosi effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol yr ardal. Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn nodi fod y newidiadau yn anghydnaws ac adeiladau eraill yn yr ardal, ystyrir y bydd y gorffeniadau sydd yn gymysgedd o ddur, pren a rendr yn gweddu i'r ardal. mae cymysgedd o orffeniadau i adeiladau yn bodoli yn lleol a ni ystyrir y byddant yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal. Nid yw'r eiddo yn rhestredig nac o fewn ardal gadwraeth. Yn wir mae adfer ac ail ddefnyddio'n cynnig y cyfle i dacluso a'i atal rhag dirywio ymhellach a thrwy hynny fe ellir gwarchod a gwella ansawdd a chyflwr y safle a'r ardal o gwmpas. Mae'r safle wedi ei leoli mewn gosodiad trefol ac yn golygu addasu adeilad presennol felly ni ystyrir y bydd unrhyw effaith ychwanegol ar Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Ystyrir ei bod yn rhesymol i dynnu rhai hawliau datblygu caniataol er mwyn sicrhau na fyddai y datblygiad yn gallu cael ei newid mewn ffordd a allai fod yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau B12, B22 a B25.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae Polisi B23 yn nodi fod angen ystyried effaith datblygiadau ar fwynderau preswyl cyfagos. Fel a nodwyd eisoes mae'r safle'n sefyll ar ben ei hun, ac o bellter digonol oddi wrth unrhyw eiddo preswyl eraill. Bydd hyn yn sicrhau na fydd yr adeilad yn cael effaith ar breifatrwydd eiddo preswyl cyfagos. Mae pryderon wedi eu codi gan wrthwynebwyr i'r bwriad ynglŷn a effaith y datblygiad ar ddiogelwch plant ar gae chwarae'r ysgol sydd yn terfynu'r safle i'r cefn. Fel rhan o'r datblygiad mae'r ffenestri i gefn yr adeilad i gael ei cau, mae un ffenestr yn edrychiad gogleddol y datblygiad serch hynny nid oes pryderon am y ffenestr hon gan ei bod yn gul ac yn edrych dros y promenâd i gyfeiriad y gogledd yn hytrach na'r maes chwarae. Ni ystyrir felly y bydd problemau o or-edrych a diogelwch plant yn sgil y datblygiad, rhaid ystyried fod nifer o eiddo preswyl cyfagos megis y tai teras yn Princess Avenue i'r de a'r Gwesty Min y Mor i'r gogledd yn goredrych y cae chwarae hwn, yn ogystal a'r palmentydd cyhoeddus sydd yn terfynu'r safle i'r gorllewin a'r de. Ystyrir mai mater i'r Heddlu yw sicrhau diogelwch defnyddwyr y cae chwarae dan sylw. Ni ystyrir felly y bydd problemau o or-edrych a diogelwch plant yn sgil y datblygiad.

5.10 Mae pryderon wedi eu codi ynglŷn a diogelwch plant yn ystod y cyfnod adeiladu, a pa mor ddiogel sydd yr adeilad yn dilyn ei gwblhau. Ystyrir fod rhain yn faterion fyddai yn cael ei rheoli dan y Rheoliadau Adeiladu, a Iechyd a Diogelwch cyfredol yn hytrach na'r drefn gynllunio. Mae pryderon yn codi yn ogystal ynglŷn a cwynion posib gan breswylwyr y datblygiad ynglŷn a sŵn ac aflonyddwch posib o'r maes chwarae, o ystyried fod yr ymgeisydd yn ymwybodol fod cae chwarae yn bodoli i gefn y safle ar hyn o bryd a byddai unrhyw breswylwyr i'r dyfodol yn ymwybodol o hynny yn ogystal. Byddai hyn hefyd yn fater i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ei ystyried o safbwynt niwsans statudol, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan yr adran honno i'r cais. Derbyniwyd sylw yn ogystal nad oedd digon o dir mwynderol gyda'r datblygiad, tra'n nodi fod y safle yn un cyfyng serch hynny mae'r safle wedi ei leoli

yn gyfagos. Yn ogystal ni ystyrir y byddai y gorffeniad dur i dor' datblygiad yn arwain at broblemau llacharedd yn lleol oherwydd mai to crwm dur sydd dan sylw. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos na'r gymdogaeth leol ac mae'r bwriad felly 'n dderbyniol o safbwynt polisi B23 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r datblygiad gan nad oes lle parcio wedi ei ddarparu o fewn y datblygiad. Mewn ymateb i ymgynghoriad datgan yr Uned Drafnidiaeth nad oes ganddynt argymhelliad i'r cais, ymhellach maent yn ystyried safle hwylus yn nghanol tref Abermaw , ac o fewn pellter rhwydd i gerdded neu feicio i gyfleusterau angenrheidiol, a bod parcio cyhoeddus ar y strydoedd cyfagos, fe dderbynnir bod y safle hwn yn un hygyrch ac nad oes angen darparu parcio neilltuol ar ei gyfer. Yn ogystal, gan mai ond ychwanegiad o un uned breswyl fechan a geir yma ni ystyrir y bydd hyn yn arwain at gynnydd sylweddol mewn llif traffig ac o ganlyniad ni ystyrir ei bod yn rhesymol.

5.12 Heb ddarpariaeth barcio ni fyddai unrhyw ychwanegiad mewn perygl ar y briffordd ac felly fe ystyrir y byddai'r datblygiad yn gydnaws ac amcanion polisïau CH33 a CH36 sy'n ymwneud ag ystyriaethau diogelwch y ffyrdd a pharcio.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Ni ddarparwyd adroddiad ar gyfer rhywogaethau wedi eu gwarchod, datgan ymateb y Swyddog Bioamrywiaeth fod lleoliad yr adeilad yn gyfagos i'r traeth ac mewn lleoliad agored iawn mewn safle trefol yn golygu ei bod yn annhebygol iawn y byddai ystlumod yn bresennol yn yr adeilad. O ganlyniad nid oes gan y swyddog bioamrywiaeth bryderon ynglŷn a 'r cais. Derbyniwyd ymateb ar y cais gan Cyfoeth Naturiol Cymru a nid oedd unrhyw bryderon bioamrywiaeth yn codi yn ei sgil. O ganlyniad ni ystyrir y bydd y bwriad yn arwain at effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi B20 o'r CDUG a NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion llifogydd

5.14 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth C1 fel a ddynodwyd ar fapiau cyngor datblygu yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Cafodd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Civil Engineering Solutions (Dyddiedig Chwefror 2016) ei gyflwyno gyda'r cais, mae argymhellion yr asesiad hwnnw yn nodi y dylai lefel llawr gorffenedig y datblygiad fod o leiaf 6.53 Uwchlaw Seilnod Ordnans ac mae hyn wedi ei ymgorffori i'r cynlluniau a gyflwynwyd gan fod lefel llawr gorffenedig y datblygiad yn 7.13m Uwchlaw Seilnod Ordnans. Mae ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru i'r adroddiad yn nodi eu bod yn cytuno gyda cynnwys yr asesiad a gyflwynwyd ac y dylai amod ynglŷn a lefel llawr gorffenedig gael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd er mwyn amddiffyn preswylwyr y datblygiad gorffenedig rhag llifogydd. Ystyrir fod amod o'r fath yn rhesymol i'w gynnwys ar unrhyw ganiatâd, ac y byddai ei gynnwys yn golygu y byddai'r bwriad yn cydymffurfio a polisi B29 o'r CDUG a NCT 15 uchod.

Adeiladu'n gynaliadwy

5.15 Mae polisi C7 o'r CDUG yn amlinellu nifer o egwyddorion dylunio cynaliadwy sydd angen eu hystyried ac mae'n berthnasol i ddatblygiadau newydd, addasiadau, estyniadau a newid defnydd adeiladau presennol. Mae'r datblygiad hwn yn gwneud defnydd o adeilad presennol, gan ei addasu ar gyfer defnydd fel uned breswyl. Mae'r datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd yn ogystal yn nodi y bwriedir defnyddio technegau a deunyddiau cynaliadwy ar gyfer y datblygiad yn y gobaith o

gael datblygiad gorffenedig sydd yn uwch na lefelau Rheolaeth Adeiladau cyfredol. Yn ogystal mae ei safle ynghanol tref yn agos i wasanaethau a thrafnidiaeth gyhoeddus yn golygu fod ei leoliad yn gynaliadwy yn ogystal. Ystyrir felly fod y datblygiad dan sylw yn cwrdd a nifer o feini prawf a gynhwysir ym mholisi C7 o'r CDUG a'r cymalau perthnasol o Bolisi Cynllunio Cymru.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Mae nifer o lythyrau yn datgan fod cyfamod caeth yn bodoli ar yr eiddo. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Eiddo fod cyfamodau fath yn bodoli ar yr eiddo. Nid yw presenoldeb y cyfamod ynddo ei hun yn rhwystro'r Pwyllgor rhag caniatáu y cais gan nad yw'r cyfamod hwn yn ystyriaeth gynllunio faterol. Gellid cynnwys nodyn o gyngor ar unrhyw ganiatâd yn cyfeirio at y cyfamod a'r oblygiadau o ran tor cyfraith a ddaw yn sgil peidio cydymffurfio a'r cyfamod. Mae pryder hefyd y byddai caniatáu y cais hwn yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb a fydd yn cael effaith niweidiol ar yr ardal, serch hynny mae'n hanfodol fod bob achos yn cael ei asesu ar ei haeddiant ei hun ac nid oes unrhyw bryderon i'r perwyl hwn.

5.17 Datganwyd pryder yn ogystal nad oedd y cais wedi ei hysbysebu yn ddigonol ac nad oedd yr ymgeisydd wedi ceisio ymgynghori gyda pobl leol. Nid oes rheidrwydd ar yr ymgeisydd i ymgynghori gyda preswylwyr lleol cyn cyflwyno cais, yn ogystal ystyrir fod gosod hysbyseb ar y safle a ymgynghori thrigolion lleol a gyda'r gwrthwynebwyr ar y cais a gyflwynwyd ar cais blaenorol. Ystyrir fod hyn yn mynd ymhellach na'r hyn a nodir yng Nghylchlythyr 32/92 : Cyhoeddusrwydd i Geisiadau Cynllunio ac felly ni ystyrir fod y pryderon hyn yn ddilys.

5.18 Mae pryder wedi ei fynegi y gallai yr uned orffenedig gael ei defnyddio fel uned wyliau, nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth dros sut y defnyddir unedau preswyl ac ni fyddai defnyddio'r uned breswyl ar gyfer defnydd gwyliau yn groes i bolisïau perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ac wedi ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau a'r canllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol a gyfeirir atynt yn yr adroddiad hwn, ac nid oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau cynllunio perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau:

1 Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd o dyddiad caniatáu
2 Unol a chynlluniau a gyflwynwyd;
3 Deunyddiau i'w cytuno yn ysgrifenedig cyn cychwyn datblygu;
4 Lefel llawr gorffenedig y datblygiad ddim is na 6.53 Uwchlaw Seilnod Ordnans;
5 Dim ffenestri ar edrychiad cefn/gorllewinol yr adeilad, a dim i'w gosod yn y drychiad hwn yn y dyfodol;
6 Dim cynnydd net o ddŵr wyneb i gael ei waredu i'r garthffos gyhoeddus
7 Tynnu hawliau datblygu caniataol