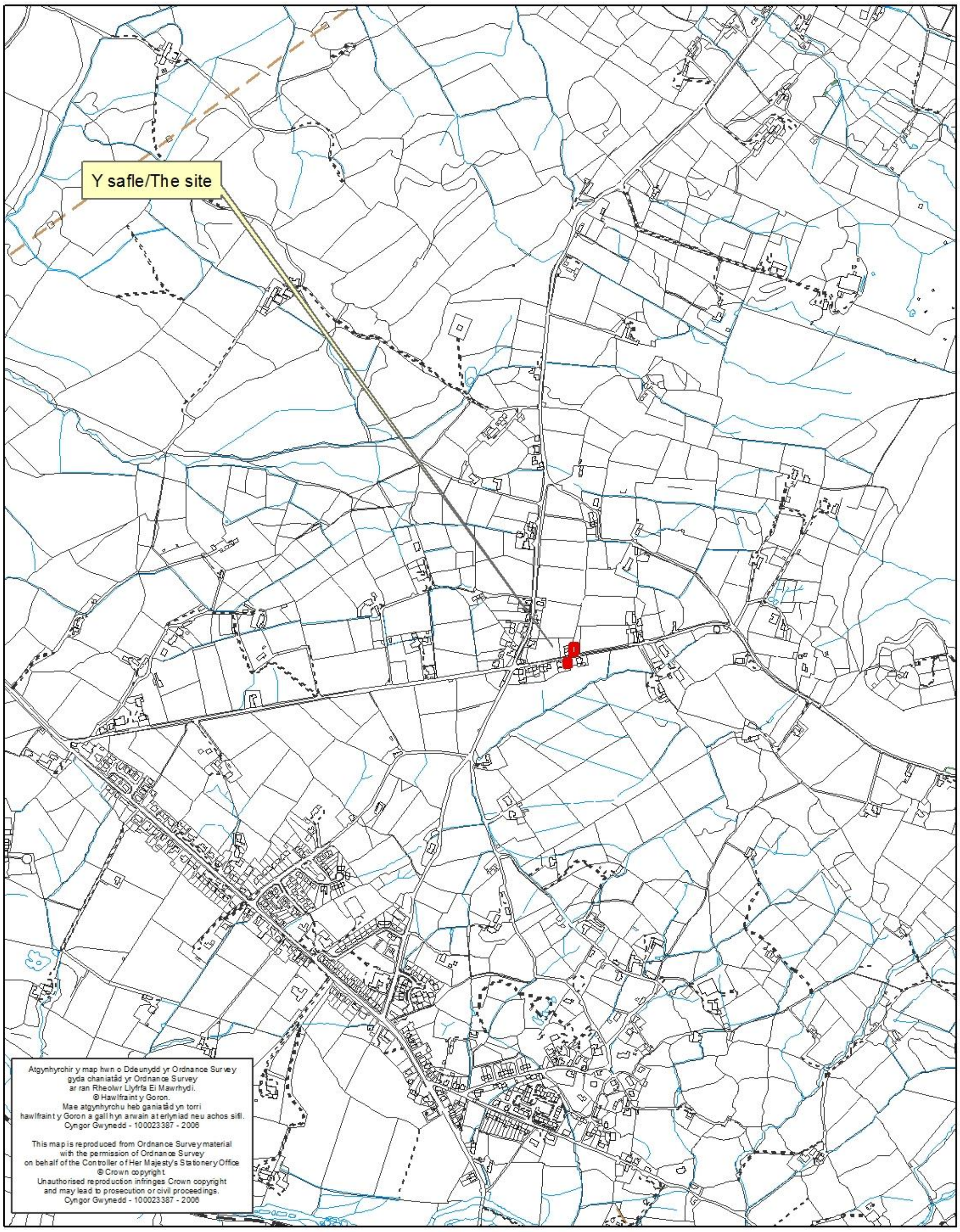
Rhif: **1**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0563/26/LL

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



Cais Rhif:	C16/0563/26/LL
Dyddiad Cofrestru:	24/05/2016
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Waunfawr
Ward:	Waunfawr

Bwriad:	ADDASU CYN-YSGOLDY SEGUR I LETY GWYLIAU, DARPARU MANNAU PARCIO YNGHYD A NEWID DEFNYDD LLECYN O DIR AR GYFER GARDD I DDEILIAID Y LLETY GWYLIAU
Lleoliad:	CYN YSGOLDY A CAPEL MORIAH, GROESLON, WAUNFAWR, GWYNEDD, LL554EQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU.

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn i addasu'r cyn-ysgoldy ar gyfer llety gwyliau 3-llofft ynghyd â defnyddio'r llecyn tir sydd gyfochrog a'r ysgoldy ar gyfer gardd i ddeiliaid y llety a chreu 2 man parcio yn ardal Groeslon, Waunfawr. Yn fewnol, bydd y cyfleusterau yn cynnwys 2 lofft, cegin, cyntedd ac ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod gyda llofft, tŷ bach, lolfa ynghyd â chlwydfan ystlumod ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd y gwaith adnewyddu yn cynnwys cadw'r to llechi presennol a gosod 4 ffenestr to haearn bwrw cadwraethol ar lethr dwyreiniol y to a 2 ffenestr gadwraethol ar lethr gorllewinol y to; addasu ffenestr ar edrychiad blaen (gogleddol) yr ysgoldy i fod yn brif ddrws i'r llety a chreu mynedfa i'r ystlumod ar y rhan uchaf o'r ail ffenestr blaen; disodli gwydr clir i'r ddwy ffenestr ar edrychiad dwyreiniol yr ysgoldy gyda gwydr afloyw a llechi llorweddol ar y rhan uchaf o'r ffenestri eu hunain; creu agoriad newydd ar dalcen deheuol yr ysgoldy ar ffurf ffenestr ar y llawr cyntaf ynghyd â disodli fframwaith presennol y 2 ffenestr ar edrychiad gorllewinol yr ysgoldy gyda ffenestri o wydr clir a llechi llorweddol ar y rhan uchaf o'r ffenestri eu hunain ynghyd â wyn galchu'r waliau allanol.

1.2 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r bwriad hefyd yn golygu defnyddio safle'r cyn capel Moriah (sydd bellach wedi ei ddymchwel ac wedi ei leoli gyferbyn a safle'r ysgoldy) fel gardd/llecyn amwynder ar gyfer deiliaid y llety gwyliau. Defnyddir y safle hwn ar hyn o bryd ar gyfer storio a pharcio cerbydau, peiriannau ac offer adeiladu. Bydd y bwriad hefyd yn golygu creu 2 lecyn parcio ar y llecyn hwn.

1.3 Lleolir safle'r cyn-ysgoldy o fewn *pentref gwledig* Groeslon, Waunfawr fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu unedol Gwynedd (CDUG) ar safle mewn-lenwi rhwng eiddo preswyl a adnabyddir fel Llys Morley i'r dwyrain a Rose Mount i'r gorllewin. I'r de lleolir tir amaethyddol agored gyda phentref Waunfawr ymhellach draw. Lleolir safle'r ardd arfaethedig yn union y tu cefn i anheddau a adnabyddir fel Tan Capel gyda thir amaethyddol agored i'r gogledd ac i'r dwyrain.

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 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 llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

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 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
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

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 CH12 - TROSI ADEILADAU O FEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD AGORED AR GYFER DEFNYDD PRESWYL
Caniatáu trosi adeilad i ddefnydd preswyl o fewn pentrefi gwledig a chefn gwlad os nad ellir sicrhau defnydd economaidd addas a gallu cwrdd â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd, ardrawiad ar gymeriad yr ardal a meddiannaeth y tŷ.

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 D15 - LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH
Caniatáu cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth parhaol newydd, addasu adeiladau presennol neu i estyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda lleoliad a graddfa'r datblygiad, effaith ar y stoc tai parhaol; ardaloedd preswyl ac argaeledd y math yma o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llety Gwyliau, (Gorffennaf, 2010).

CCA: Trosi Adeiladau yng Nghefn Gwlad Agored ac Mewn Pentrefi Gwledig (2009).

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 berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio, (2016).
NCT 23 Datblygu Economaidd (2014).
Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (Tachwedd, 2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C07A/0293/26/LL - trosi ac addasu cyn-ysgoldy yn dy wedi ei dynnu'n ôl ym Mai, 2016.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad gan aelodau'r Cyngor Cymuned ond gofynnwyd y cwestiwn a yw'r adeilad yn ddiogel ? Ychwanegwyd y tybir bydd hyn yn cael ei ystyried cyn cychwyn ar unrhyw waith os bydd y cais yn llwyddiannus.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig sydd yn dangos y ddau lecyn parcio ar gyn-safle Capel Moriah. Amodau/nodiadau priffyrdd safonol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Cyfeirio at ofynion rheoliadau sy'n ymwneud a diogelu rhywogaethau fel ystlumod. Angen trwydded ystlumod cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.
Dŵr Cymru:	Amod safonol parthed gwaredu dŵr wyneb o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig parthed creu clwydfan ystlumod oddi fewn i'r ysgoldy caniatáu gydag amodau perthnasol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd llythyrau yn gwrthwynebu ar sail:

- Bwriad yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd i drigolion lleol ar draul mwynderau preswyl ar sail gosod ffenestri yn y to, creu llecyn amwynder agored yng nghornel de-dwyreiniol y safle a chreu ffenestr newydd yn nhalcen cefn yr ysgoldy.
- Nid yw cynnig un bocs clwydfan ystlumod yn ddigonol.
- Buasai defnyddio'r ysgoldy ar gyfer llety gwyliau yn amharu ar fwynderau trigolion lleol ar sail aflonyddwch cyffredinol (symudiadau i mewn ac allan o'r safle) ynghyd a sŵn.
- Nid yw 2 lecyn parcio yn ddigonol ar gyfer llety gwyliau 3-llofft.
- Ni adeiladwyd yr ysgoldy ar gyfer defnydd preswyl ac mae'n methu cyfleusterau sylfaenol fel carthffosiaeth a gardd.

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

- Mae'r bwriad yn cynnwys tir a ddefnyddiwyd fel mynwent yn y gorffennol.
- Gwrthwynebu ar sail cyflwr peryglus yr adeilad (diffyg gwaith cynnal a chadw ynghyd a diffyg diddordeb yn yr adeilad ei hun) a buasai ei ddymchwel yn fwy addas.
- Difrod i gerbydau cymydog lleol oherwydd bod llechi yn syrthio oddi ar do'r ysgoldy.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o addasu adeiladau i'w hailddefnyddio wedi ei selio ar gynnwys Polisi C4 o GDUG ble cymeradwyir y fath ddatblygiadau yn lle eu dymchwel cyn belled ag y gellir cydymffurfio a chanllawiau sy'n ymwneud a chyflwr yr adeilad, addasrwydd yr adeilad ar gyfer y defnydd bwriadedig, dyluniad, ffurf a chymeriad addas, mwynderau gweledol a diogelu bywiogrwydd trefi a phentrefi. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad fel y'i diwygiwyd yn dderbyniol ar sail (i) mae'r ysgoldy yn adeilad sy'n strwythurol cadarn sy'n galluogi ei addasu ar gyfer defnydd llety gwyliau heb ymgymryd â gwaith ailadeiladu sylweddol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan drigolion lleol yn pryderu ynglŷn â chyflwr strwythurol yr adeilad mae cadarnhad ysgrifenedig wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd yn datgan bod yr ysgoldy yn strwythurol gadarn ac mai craciau arwynebol sydd yn waliau'r ysgoldy ei hun; (ii) mae dyluniad yr adeilad yn addas ar gyfer defnydd llety gwyliau; (iii) mae'r newidiadau i'r adeilad yn dderbyniol ar sail graddfa, deunyddiau a dyluniad ac yn parchu cymeriad yr adeilad presennol; (iv) ni fydd y bwriad yn golygu creu unrhyw storfa na gwaith allanol a fydd yn achosi niwed i ansawdd gweledol a

chymeriad yr ardal leol; a (v) ni fydd y bwriad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai'n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

5.2 Mae Polisi CH12 yn datgan mewn pentrefi gwledig a chefn gwlad ni chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad. I'r perwyl hyn, a chan ystyried yr asesiad hwn, credir bod llety gwyliau yn ddefnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad gan ystyried ei leoliad (ar safle mewn lenwi) a maint/dyluniad yr adeilad ei hun.

5.3 Dywed Polisi D15 cymeradwyir cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth newydd neu addasu adeilad presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio a'r gofynion hyn ar sail (i) mae graddfa'r datblygiad yn dderbyniol ar sail ei osodiad rhwng adeiladwaith presennol; (ii) ni fydd yn arwain at golli stoc o dai parhaol; (iii) er bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl credir na fydd yn achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal ar sail ei raddfa a'i ddefnydd arfaethedig (sy'n ddefnydd cyffelyb i ddefnydd preswyl parhaol); a (iv) credir na fydd defnydd llety yn arwain at grynhoi gormod o lety o'r math yma o fewn yr ardal.

5.4 Gan ystyried y sylwadau uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.5 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, mae'r bwriad yn cynnwys ymgymryd â nifer o newidiadau i edrychiadau allanol yr ysgoldy presennol gan gynnwys:- (i) gosod 6 ffenestr to haearn bwrw cadwraethol yn y to; (ii) creu drws blaen o fewn agoriad y ffenestr bresennol, ail-osod gwydrau a llechi llorweddol o fewn yr agoriadau presennol; (iii) codi wal isel yng nghornel de-dwyreiniol y safle; (iv) creu ffenestr ar y llawr cyntaf yng nghefn yr ysgoldy; a (v) gwyn galchu'r waliau allanol.

5.6 Credir na fydd y newidiadau hyn yn tanseilio cymeriad ac integredd yr adeilad (sydd yn nodweddiadol o adeiladau cyffelyb o gyfnod cynnar y 20fed ganrif ac sy'n cyfrannu tuag at hanes lleol yr anheddle) ac mae'n fodd o wella ei edrychiad gan ystyried ei gyflwr presennol a'i amlygrwydd yn y rhan yma o'r strydlun. Credir hefyd bydd newid defnydd cyn safle Capel Moriah o ddefnydd storio cerbydau ac offer adeiladu awyr agored i ardd breifat a llecynnau parcio yn welliant mwynderol yn y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B22, B23, B24, B25, C4 a CH12 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth gan drigolion lleol sy'n faterol i gynllunio yn gwrthwynebu'r cais ar sail:- (i) gor-edrych a cholli preifatrwydd; (ii) aflonyddwch cyffredinol a swn; (iii) diffyg llecynnau parcio a (iv) nid yw'r adeilad yn addas ar gyfer defnydd preswyl. Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn cynigir y sylwadau canlynol:-

- Gor-edrych a cholli preifatrwydd. Mae deiliaid yr anheddau a adnabyddir fel Llys Morley (i'r dwyrain o'r safle), Rose Mount (i'r gorllewin o'r safle) a Sŵn y Gwynt (tŷ drws nesaf i lawr o Rose Mount) yn datgan bydd addasu'r ysgoldy i lety gwyliau yn amharu ar eu mwynderau preswyl ar sail colli preifatrwydd a gor-edrych. Saif edrychiad blaen Llys Morley oddeutu 16m i ffwrdd o edrychiad ochr dwyreiniol yr ysgoldy gyda'r gwagle hwn yn cynnwys gardd agored gyda gwyros a choed bythwyrdd ar y ffin rhwng gardd Llys Morley a safle'r cais. Mae'r bwriad yn golygu

ail-ddefnyddio'r ddwy ffenestr ar y rhan deheuol o'r edrychiad gan ddefnyddio gwydrau afloyw ynghyd a gosod 4 ffenestr gadwraethol ar y rhan isaf o'r to sy'n hwynebu Llys Morley er mwyn goleuo'r lolfa, tŷ bach a'r grisiau/landin. Gan ystyried y newidiadau hyn credir na fydd gor-edrych uniongyrchol sylweddol i mewn i ardd Llys Morley nac i mewn i ystafelloedd y tŷ ei hun gan ystyried bydd y ddwy ffenest fawr o wydr afloyw (gellir sicrhau bod y gwydr yn parhau i fod yn wydr afloyw yn barhaol drwy gynnwys amod priodol pe caniateir y cais hwn) a bod gosodiad a dyluniad y ffenestri to yn golygu na fydd gor-edrych uniongyrchol i mewn i ardd/tŷ Llys Morley. Gellir sicrhau hyn hefyd drwy gynnwys amod priodol pe caniateir y cais hwn. Mae bwriad i osod ffenestr yn nhalcen cefn y llety gwyliau ar gyfer y lolfa gyda golygfeydd tua'r de ble lleolir rhan o ardd cefn deiliaid Rose Mount. Rhaid nodi yma mai estyniad i ardd wreiddiol Rose Mount yw'r llecyn tir sydd wedi ei leoli yn union y tu cefn i dalcen deheuol yr ysgoldy ac, i'r perwyl hyn, nid yw'r rhan yma o'r ardd wedi ei leoli yn uniongyrchol gyfochrog a chefn Rose Mount ei hun. Yn 2009, roedd y llecyn tir hwn yn rhan o gae amaethyddol sylweddol sy'n ymestyn i lawr cefnau'r anheddau ar gyrion deheuol Groeslon, Waunfawr. Er mwyn lleihau ar unrhyw or-edrych sylweddol ac uniongyrchol i mewn i'r rhan yma o'r ardd ac i'r gerddi eraill mae'r ymgeisydd wedi cytuno i leihau maint y ffenestr drwy gyflwyno cynllun diwygiedig a chan ystyried uchder y ffenestr uwchlaw'r garddi cyfagos bydd lefel llygaid yn golygu edrych uwchben y gerddi hyn yn hytrach nag i lawr tuag atynt (mae'r gerddi hyn yn cynnwys gardd Rose Mount, Llys Morley a Sŵn y Gwynt).

- Aflonyddwch cyffredinol a sŵn. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail y buasai addasu'r ysgoldy i lety gwyliau yn amharu ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch (yn deillio o fynd a dŵad o'r safle) gan greu sŵn. Dylid nodi yma bod defnydd yr ysgoldy fel llety gwyliau 3 llofft yn ddefnydd sy'n gyffelyb i ddefnydd preswyl annedd parhaol ar sail dwysedd, natur a chymeriad. Rhagwelir bydd y symudiadau i mewn ac allan o'r safle yn debyg i'r hyn sy'n deilio o annedd breswyl barhaol ac, i'r perwyl hyn, rhagwelir na fydd caniatáu'r cais hwn yn mynd i greu aflonyddwch sylweddol ar draul mwynderau'r trigolion lleol.

- Diffyg llecynnau parcio. Mae'r Uned Drafnidiaeth, ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig, yn cadarnhau fod y trefniant parcio newydd yn dderbyniol ar sail niferoedd a diogelwch ffyrdd ac mae'r gofyniad am 2 gar yn addas hefyd ar gyfer annedd breswyl barhaol 3-llofft.

- Nid yw'r adeilad yn addas ar gyfer defnydd preswyl. Gan ystyried lleoliad a gosodiad yr ysgoldy ynghyd a'i faint credir ei fod yn addas ar gyfer ei addasu i ddefnydd llety gwyliau/preswyl a'i fod yn fodd o ddarparu datblygiad cynaliadwy drwy ddefnyddio adeilad sy'n hanesyddol bwysig i'r pentref.

5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion lleol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi B23 a D15 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda 2 lecyn parcio wedi eu lleoli o flaen yr ysgoldy ond yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Drafnidiaeth (anodd darparu parcio o flaen yr ysgoldy oherwydd gwahaniaeth lefelau tir a gwelededd is-safonol) cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ble ail-leolir y 2 lecyn parcio o flaen cyn safle Capel Moriah

sydd gyferbyn a safle'r ysgoldy. O ganlyniad i newid y cynlluniau gwreiddiol nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon mwyach ynglŷn ag oblygiadau diogelwch pe tair cais hwn yn cael ei ganiatáu. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi C4, CH36 a D15 o GDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.10 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd arolwg rhywogaethau gwarchodedig ac mae'r arolwg yn cadarnhau bod clwydfan ystlum o fewn to'r ysgoldy. O ganlyniad i hyn, bydd angen ymgymryd â mesuriadau lliniaru er mwyn diogelu'r clwydfan ac mae'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i sicrhau amodau priodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae pryder wedi ei dderbyn gan aelod o'r cyhoedd ynglŷn â'r sefyllfa gydag ystlumod ond ystyrir fod ymateb yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau fod yr hyn sydd yn cael ei gynnig fel mesurau lliniaru yn briodol ac yn dderbyniol ar gyfer y sefyllfa. Yn ychwanegol i hyn, bydd angen derbyn trwydded ystlumod gan Gyfoeth Naturiol Cymru cyn dechrau unrhyw waith ar y safle. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B20 o GDUG.

Materion Archeolegol

5.11 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ynglŷn â'r cais a chan bod y bwriad yn golygu ymgymryd â gwaith strwythurol i'r ysgoldy (sy'n cael ei ddisgrifio gan y Gwasanaeth Archeolegol fel adeilad cymunedol hanesyddol gyda chyfraniad pwysig i hanes y pentref) bydd angen ymgymryd â chofnod ffotograffig o'r adeilad cyn i unrhyw waith ddechrau arno.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr asesiad hwn ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Mesuriadau lliniaru rhywogaethau gwarchodedig.
4. Amodau gwaredu dŵr wyneb o'r safle.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
6. Amodau/nodiadau Priffyrdd.
7. Amod materion archeolegol.
8. Amodau llety gwyliau a chadw cofrestr.
9. Lleoliad y ffenestri to i'w cytuno.
10. Deunyddiau allanol i'w cytuno.