

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/1172/19/LL

Dyddiad 09/04/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Newid defnydd cyn gartref nyrsio preswyl i greu 4 uned gwyliau hunan gynaliol, codi adeilad ar wahân i'w defnyddio fel pwll nofio ynghyd ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol

Lleoliad: Plas Y Bryn Nursing Home, Bontnewydd, Caernarfon, LL547YE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i newid defnydd adeilad a fu tan yn gymharol ddiweddar, mewn defnydd fel cartref nyrsio preswyl i'r henoed er mwyn creu unedau gwyliau hunan gynhaliol ynghyd â chodi adeilad ar wahân er mwyn cynnwys pwll nofio, yn ogystal ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol.

1.2 Gweler fod y cynlluniau yn dangos y canlynol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig:

- Codi tair ystafell haul
- Creu ffenestri dormer a ffenestri tó newydd o fewn gofod y prif adeilad
- Codi adeilad ar wahân yn mesur 7m x 16m i gynnwys pwll nofio

Mae'r cynlluniau yn dangos sut fyddai'r adeilad yn cael ei rannu i 4 uned ar wahân, sef:

- Uned 1 (dros 2 lawr) – 10 ystafell wely, 1 ystafell bync, ystafell gemau, cegin/ystafell fwyta, 2 lolfa, ystafell haul
- Uned 2 (dros 2 lawr) – 11 ystafell wely, 1 ystafell bync, lolfa/cegin/ystafell fwyta, ystafell chwarae, ystafell haul
- Uned 3 – 13 ystafell wely, 1 ystafell bync, ystafell gemau, cegin/lolfa/ystafell fwyta, ystafell haul
- Prif adeilad/Uned 4 (dros 3 llawr) - lolfa, ystafell fwyta, 2 gegin, ystafell gemau, 13 ystafell wely (gan gynnwys llofft y pâr priod), ystafell deulu

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Asesiad Trafnidiaeth
- Arolwg Ystlumod
- Adroddiad Coed
- Cynllun busnes

1.3 Cyflwynwyd gwybodaeth manwl ar ffurf cynllun ariannol/busnes, ond nid mewn ffurf safonol fel sydd yn ddisgwyliedig yn arferol. Disgwyliar fersiwn diwygiedig, ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, nid oedd wedi ei dderbyn.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir dyrchafedig ar gyrion pentref Bontnewydd, mae nifer o goed aeddfed o fewn ag yn amgylchynu'r safle (rhai sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed ffurfiol). Mae Parc Siale gwyliau yn cefnu gyda ffin de ddwyreiniol y safle gyda fferm weithredol hefyd i'r un cyfeiriad ond ymhellach draw.

1.5 Mae'r safle presennol yn safle eang sydd yn cynnwys lawnt o flaen y prif adeilad ynghyd â manau gwasanaethu i'r ochr a chefn. Gweler fod estyniadau diweddar sylweddol wedi eu ategu at gefn yr adeilad gwreiddiol. Dangosir fod trefniant mewnol presennol yr adeilad (sef ei ddefnydd fel ag y bu tan yn ddiweddar fel cartref nyrsio) yn cynnwys 57 ystafell wely gyda'r holl adnoddau cysylltiedig ar gyfer cartref preswyl megis cegin, ystafelloedd eistedd, swyddfa ayyb.

1.6 Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mi fydd ymwelwyr i'r safle yn defnyddio maes parcio presennol sydd o fewn y safle. Ceir mynediad tuag at y safle oddiar priffordd yr A487 ar hyd ffordd dosbarth 3 ac yna ar hyd ffordd breifat i fyny at y safle ei hun.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 1.7 Diwygwyd y cais o’i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu adeilad a oedd i weithredu fel ‘sgubor priodas’ ar ran o’r safle gyda llwybr cysylltiol, yn ogystal, diwygwyd cynlluniau er mwyn dangos gofod o fewn y to fyddai’n gweithredu fel man clwydo ystumod a derbyniwyd asesiad trafniadaeth. Ail ymgynghorwyd yn llawn o ganlyniad i dderbyn y dwiygiadau a’r wybodaeth ychwanegol yma.
- 1.8 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan fod dros 3 o lythyrau gwrthwynebiad wedi eu derbyn yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus.
- 1.9 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ynglŷn â’r bwriad ble trafodwyd egwyddor y datblygiad arfaethedig ag amlygwyd materion fyddai angen sylw penodol fel rhan o’r cais fel yr angen i gyflwyno arolwg coed ag ystumod a chynllun busnes.

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.

- 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrowiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 1: Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety gwyliau

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C09A/0270/19/LL – lleoli carafan breswyl dros dro ar gyfer y rheolwr – caniatwyd 09.07.09

C08A/0182/19/LL – codi adeilad unllawr i gynnwys uned gofal 8 gwely – caniatwyd 16.10.09

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cynnydd annerbyniol mewn trafndiaeth, ffordd fynedfa yn gul, problemau mynediad a diogelwch ffordd, angen gwarchod coed, angen sicrhau fod isadeiledd yn ddigonol

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Derbyniwyd sylw cychwynnol yn cyfeirio at yr arolwg ystlumod a'r angen i gynnwys mesurau lliniaru addas. O dderbyn cynlluniau diwygiedig ag ail ymgynghori, derbyniwyd cadarnhad nad oedd gwrthwynebiad i'r cais ag i gynnwys amodau perthnasol.

Dŵr Cymru: Cyngor ag amodau safonol parthed materion draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Mae'r adroddiad coed yn dderbyniol ag angen dilyn yr argymhellion. Mae'r arolwg ystlumod yn nodi yr angen am fesurau lliniaru oherwydd presenoldeb ystlumod. Derbyniwyd cynllun diwygiedig maes o law yn dangos gofod wedi ei neilltuo yn y to ar gyfer ystlumod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Safon y wybodaeth yn wael ag aneglur
- Diffyg trefniant a gosodiad mewnol addas
- Pryder am gyflwr a maint y ffordd fynediad
- Cynnydd annerbyniol mewn symudiadau traffig
- Darpariaeth parcio annigonol
- Problemau isadeiledd/carthffosiaeth
- Datblygiad yn rhy fawr/dim budd lleol
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion lleol

Derbyniwyd sylwadau yn cefnogi'r bwriad ar sail:

- Defnydd addas
- Dim effaith trafndiaeth sylweddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r cais yma yn bwriadu newid defnydd cyn gartref nyrsio i ddefnydd fel llety gwyliau. Oherwydd natur y bwriad, mae'r math yma o ddatblygiad yn cael ei ystyried fel llety hunan wasanaeth ag o'r herwydd, fe'i hystyrir o dan ofynion perthnasol polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yma yn datgan y bydd cynigion ar gyfer:
1. *Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu*
 2. *Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu*
 3. *Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli, yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:*
 - i. *Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
 - ii. *Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
 - iii. *Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
 - iv. *Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
 - v. *Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*
- 5.2 Yn yr achos yma, mae lleoliad y datblygiad arfaethedig tu allan i ffin datblygu pentref Bontnewydd, ac felly yng nghefn gwlad agored. Er hynny fe welir mai trosi adeilad presennol yw'r bwriad ag y byddai'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf **i**.
- 5.3 Mae'r safle yn eang a defnydd dwys hanesyddol wedi bodoli tan yn gymharol ddiweddar iddo. Ar wahân i godi 3 ystafell haul ac adeilad i gynnwys pwll nofio, nid yw'n fwiad cynnal gwaith ymestyn neu newidiadau sylweddol i'r adeilad presennol. Credir felly fod graddfa'r newidiadau yn ymdoddi yn rhwydd o fewn y safle a'r adeilad presennol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf **ii**.
- 5.4 Defnydd fel cartref nyrsio preswyl a wnaed o'r adeilad yn flaenorol, er mai defnydd anheddol i raddau oedd y defnydd yma, mae'r defnydd bellach wedi dirwyn i ben ag ni chredir y byddai colled o stoc tai parhaol fel sydd yn cael ei nodi ym maen prawf **iii**.
- 5.5 Er fod tai preswyl yn wasgaredig ger llaw, ni chredir fod y safle ei hun o fewn ardal breswyl amlwg ag felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt maen prawf **iv**.
- 5.6 Credir mai dyma'r cais cyntaf ar gyfer y math o unedau gwyliau o'r maint yma o fewn yr ardal gyfagos. Mae'r manylion ariannol o fewn y Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn dangos rhagamcaniad elw cynyddol dros 10 mlynedd o ddyddiad cychwyn y fenter sydd yn awgrymu fod y busnes yn hyfyw. Fel sydd wedi ei nodi uchod, cyflwynwyd Cynllun Busnes gyda'r cais, mae'r wybodaeth wedi cael ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, sydd yn datgan:
- Bydd y busnes yn rhan o fusnes sydd eisoes wedi ei sefydlu;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Bydd yn cynnig gwasanaethau eraill sef y gwasanaeth priodas a digwyddiadau;
- Mae'r gyllideb yn ei le
- Mae'r cwmni yn marchnata gydag arbenigwyr yn y maes llety gwyliau

Ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod yn unol â gofynion pwynt v. uchod.

- 5.7 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r safle wedi ei leoli llai na milltir oddi wrth priffordd yr A487. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran y ffyrdd mynediad sy'n gwasanaethu'r safle.
- 5.8 Mae gofynion cyffredinol polisi TWR 1 yn datgan y cefnogir cynigion i ddatblygu cyfleusterau newydd trwy ail ddefnyddio adeiladau presennol neu safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen. Credir yn yr achos yma fod y safle er ei leoliad yng nghefn gwlad, yn addas i'w drosi ar gyfer y defnydd arfaethedig ag yn gwneud defnydd priodol o adeiladau a safle cymharol eang.
- 5.9 O'r wybodaeth a gyflwynwyd, gwelir mai'r bwriad yw rhannu'r adeiladau yn 4 uned gwyliau ar wahân ar gyfer grwpiau o deuluoedd a ffrindiau estynedig. Nodir yn y wybodaeth y bydd disgwyl i'r unedau fod yn llawn yn ystod achlysuron ble cynhelir priodasau ag yn rhedeg ar 50/60% capasiti ar adegau eraill. Fel sydd yn arferol gyda datblygiadau i greu llety gwyliau yng nghefn gwlad, mi fyddai amodau safonol yn cael eu cynnwys er mwyn sicrhau na fyddai defnydd preswyl parhaol yn cael eu gwneud o'r unedau a chofnod trwy gofrestr ffurfiol o'r rhai a fu'n defnyddio'r cyfleusterau.
- 5.10 Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu TWR 1 a TWR 2 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Mae'r safle mewn lleoliad dyrchafedig ond ni chredir ei fod yn gwbl weladwy o safleoedd o fewn y pentref oherwydd presenoldeb cynifer o goed aeddfed oddi amgylch. Mae'n debygol y byddai yn rhannol weladwy o fannau yn cefnu at y safle a lleoliadau uwch i gyfeiriad y de a'r dwyrain ond gan fod y newidiadau i'r adeiladau yn fychan, ni chredir y byddai newid amlwg yn weledol.
- 5.12 Mae gofynion perthnasol polisi TWR 1 yn datgan y dylai datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ag edrychiad. Yn yr un modd, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 yn cyfeirio at faterion mwynderol a dyluniad.
- 5.13 Yn achos y cais arbennig yma credir fod graddfa yr hyn a fwriedir o ran maint yr unig newidiadau ag ychwanegiadau a fwriedir sef 3 ystafell haul, ystafell pwll nofio ac ychwanegu ffenestri dormer yn dderbyniol ac na fyddai o fewn cyd-destun y safle presennol a'r ardal sydd yn amgylchynu, yn ymddangos fel nodwedd ymwithiol nac annerbyniol.
- 5.14 Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiâu TWR 1, PCYFF 2 a PCYFF 3.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Lleolir y safle ar gyrion pentref Bontnewydd mewn lleoliad ar ben ei hun. Cydnabyddir fod angen pasio tai preswyl ar hyd y ffordd sydd yn arwain o'r A487 at y safle a bod parc siales gwyliau a fferm yn gymharol agos i ffin y safle. Rhaid ystyried defnydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

hanesyddol y safle a'r hyn a fwriedir yn yr achos yma a phwyso a mesur beth fyddai'r gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau. Mae defnydd dwys wedi ei sefydlu ar y safle oherwydd ei ddefnydd fel cartref nyrsio preswyl, dychmygir fod amharu ar adegau o ganlyniad i symudiadau staff yn cyrraedd a gadael, ymwelwyr, danfoniadau, meddygon/ambiwlans ac yn y blaen. Derbynir y bydd symudiadau yn deillio o'r datblygiad arfaethedig yma hefyd ond ni chredir y byddai i raddau ble fyddai'n sylweddol fwy na'r hyn a welwyd eisioes ag a ellir yn gyfreithiol ail gychwyn heb angen caniatad pellach. Credir y byddai natur y datblygiad a'i leoliad ar ben ei hun yn ddefnydd derbyniol ac ni chredir y byddai yn cael effaith annerbyniol sylweddol fwy ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion lleol ac felly ni chredir y byddai yn groes i ofnion perthnasol polisi PCYFF2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.16 Fel sydd wedi ei nodi uchod, fe ymgynghorwyd yn llawn ynglŷn â'r bwriad gydag Uned Trafnidiaeth y Cyngor. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o agwedd trafnidiaeth gan yr Uned yma.
- 5.17 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu amlygu gan drigolion lleol ynglyn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar y ffordd fynediad breifat ynghyd â'r ffordd gyhoeddus sydd yn arwain at y fynedfa oddiar priffordd yr A487. Mae'r ffordd yn droellog, serth a chymharol gul mewn mannau, ond mae'r ffordd fel ag y mae ers nifer o flynyddoedd gan gynnwys ei gyfnod yn gwasanaethau'r cartref preswyl. Cyflwynwyd Aseiad Trafnidiaeth fel rhan o'r cais, ble dangosir fod symudiadau cyson a dwys wedi ei wneud o'r ffordd yn ystod ei gyfnod fel cartref preswyl. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn golygu cynnydd a niwed sylweddol amlwg o ran symudiadau i'r ffordd yma o'i gymharu a'r defnydd hanesyddol fel cartref nyrsio preswyl ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â materion yn ymwneud a choed ag ystumod. Derbynir fod yr adroddiad coed a gyflwynwyd yn dderbyniol a thrwy cynnwys amodau perthnasol credir y bydd coed y safle, gan gynnwys coed sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod, yn cael eu diogelu. Diwygwyd y cais o ganlyniad i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a CNC er mwyn cynnwys gofod yn y tô er mwyn sicrhau clwydfan i ystumod. Derbynir fod y gofod yn dderbyniol ar gyfer y bwriad a thrwy gynnwys amodau perthnasol i sicrhau fod rheolaeth briodol yn ei le a bod argymhellion yr adroddiad Gwerthusiad Ecologol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael eu dilyn.
- 5.19 Mae rhan o'r ffordd fynedfa tuag at y safle yn ymylu gyda Ardal Cadwraeth Arbennig ag Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Gwyrfaï a Cwellyn. Mae'r ffordd yma yn bodoli ers sawl blwyddyn ac nid yw'n fwriad cynnal newidiadau i'r ffordd yma fel rhan o'r cais presennol. Credir fod defnydd y ffordd yma wedi sefydlu ers amser maith ochr yn ochr a'r dynodiadau yma, heb fod niwed amlwg wedi bod i'r dynodiadau hyn. Ni fyddai niwed amlwg cynyddol yn deillio o'r defnydd arfaethedig o'i gymharu a'r defnydd blaenorol fel cartref nyrsio preswyl, credir felly fod gofynion perthnasol polisiau PS19, AMG 5 a AMG 6 o'r CDLL yn cael eu bodloni.

Yr economi

- 5.20 Mae polisi strategol PS 14 yn datgan y dylid "cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol trwy reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo...”. Credir yn yr achos yma fod y bwriad yn ychwanegu mewn modd positif tuag at yr economi leol trwy gynnig darpariaeth llety newydd i'r math o lety traddodiadol a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal. Mae'r unedau bwriedig yn cynnig llety ar raddfa mwy na'r hyn a dybir sydd ar gael yn bresennol yn yr ardal. Mae'n ymddangos o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai cynnal priodasau fydd prif ddefnydd y safle ag y byddai unedau o'r maint fel a fwriedir yn addas ar gyfer eu gosod i grwpiau o deuluoedd a ffrindiau sydd ddim ar gael o fewn yr ardal gyfagos yn bresennol. Credir fod hyn yn cael ei gefnogi gan bolisiau mabwysiedig y Cyngor ag y byddai budd economaidd yn deillio o'r bwriad gan wneud defnydd addas o adeiladau a safle eang presennol.

Materion Isadeiledd

- 5.21 Nodir fod sylwadau wedi eu derbyn gan wrthwynebydd yn cyfeirio at broblemau hanesyddol ynglŷn â threfniant draenio a charthffosiaeth y safle. Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus nododd Dŵr Cymru, sydd yn gyfrifol am faterion o'r fath, eu bod yn ystyried trefniant draenio'r safle yn dderbyniol ag yn awgrymu cynnwys amod a chyngor safonol i unrhyw ganiatad ynglŷn â threfniant draenio'r safle i'r dyfodol. O ystyried hyn, credir fod isadeiledd digonol ar gael i wasanaethu'r safle sydd yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Materion Llifogydd/Cadwraeth

- 5.22 Mae pont ar ran bychan o'r ffordd fynediad sydd yn arwain at y safle, yn croesi Afon Gwryfai sydd cryn bellter yn is na'r bont ei hun. Mae'r bont yma yn strwythur rhestredig gradd II ac mae'r rhan yma o'r ffordd hefyd o fewn parth llifogydd. Rhaid ystyried y bwriad presennol yma yng nghyd destun y defnydd blaenorol fel cartref nyrsio preswyl. Ni chredir y byddai defnydd y safle yn dwysau o'i gymharu a'r defnydd blaenorol ag na fyddai natur y symudiadau yn sylweddol wahanol i'r hyn a fu yn y gorffennol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o safbwynt ei effaith ar y bont rhestredig gan na fyddai yn dwysau neu newid patrwm y defnydd ohono. Yng nghyd destun y cais, nid oes gan Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor unrhyw bryderon am ddefnydd y bont rhestredig. Yn yr un modd, ni chredir y byddai'r defnydd arfaethedig yn sylweddol wahanol i'r defnydd hanesyddol o ran y math o ddefnydd a dwysedd y defnydd o ran niferoedd/symudiadau ayyb ag felly ni fyddai pryder o agwedd llifogydd, ni dderbyniwyd sylw ynglŷn â'r agwedd yma gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 20 a PS 6.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.23 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a materion yn ymwneud â'r fynediad a symudiadau yn deillio o'r datblygiad arfaethedig.
- 5.24 Fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.
- 5.25 Mae defnydd hanesyddol a chyfreithiol y safle yn gwbl faterol wrth ystyried y cais yma ac er bod peth amharu wedi bod yn y gorffennol, ac nad yw hyn yn ei hun yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiadau niweidiol, ni chredir yn yr achos yma y byddai'r hyn a fwriedir yn sylweddol niweidiol i fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 25/06/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol a thrigolion lleol, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt cydymffurfiaeth gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Cyfyngu defnydd i wyliau yn unig
5. Cadw cofrestr
6. Gwarchod Coed
7. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
8. Amodau Dŵr Cymru
9. Deunyddiau