

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 8**

**Cais Rhif: C18/0619/40/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 10/07/2018**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llannor**

**Ward: Abererch**

**Bwriad: Dymchwel rhan o adeilad presennol, addasiadau i'r edrychiadau, pwynt mynediad newydd a nodweddion to ynghyd a gwaith tirlunio a peirianyddol cysylltiedig**

**Lleoliad: Bonga Wonga / Mash & Barrel Building, Hafan y Mor Holiday Park, Pwllheli, Gwynedd, LL53 6HX**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i ddymchwel rhan o adeilad hamdden presennol, addasiadau i'r edrychiadau creu pwynt mynediad newydd a nodweddion to ynghyd a gwaith tirlunio a peirianyddol cysylltiedig.
- 1.2 Mae'r bwriad yn cynnwys:
- Dymchwel 1,346m<sup>2</sup> o'r adeilad presennol.
  - Ailwampio gweddill yr adeilad presennol yn cynnwys gwydrau uchder llawn, drysau newydd a chladin.
  - Creu mynedfeydd newydd i'r adeilad.
  - Codi deildy (pergola) coed i greu cegin allanol a lle eistedd.
  - Codi deildy (pergola) dur i greu teras allanol newydd.
  - Gwaith tirlunio meddal a caled.
- 1.3 Byddai wedi ei leoli yng nghanol y safle ger y llecyn chware allanol presennol ac i dde'r llyn cychod. Lleolir safle Hafan y Môr yng nghefn gwlad. Derbyniwyd adroddiad ecolegol a llythyr fel datganiad cynllunio fel rhan o'r cais.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod safle'r cais yn fwy na 0.5 hectar.

## 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 Unedol.
- 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. (Gorffennaf 2017)**  
PCYFF 1 – Ffiniau datblygu  
PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.  
PCYFF 3 – Dylunio a siapiau lle  
PCYFF 4 - Dylunio a Thirweddu  
TWR 1 – Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr  
PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
AMG 6 - Gwarchod safleoedd o arwyddocaidd rhanbarthol neu leol
- 2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)  
NCT 12: Dylunio

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Mae hanes cynllunio maith i Hafan y Môr ond mae'r cais isod yn berthnasol i ran yma o'r safle:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

C09D/0469/40/LL - Addasiadau i fwyty/clwb i gynnwys ffenestri a drysau newydd ac ail-leoli canopïau. Caniatáu 16/03/10

Mae'r ceisiadau isod hefyd yn cael ystyriaeth ar dir Hafan y Môr:

C18/0620/40/LL - Gwelliannau i'r ardal gweithgareddau allanol i ddarparu cyfleusterau newydd gyda thirlunio ac isadeiledd newydd (uwchben ac o dan y ddaear) - Heb eu penderfynu ond y ffurfio rhan o'r agenda pwyllgor yma.

C18/0618/40/LL - Estyniad i adeilad chwaraeon, creu man ymgynnull, ail-lunio ffyrdd mewnol a gosodiad carafanau, drysau a ffenestri newydd a gwaith tirlunio ac isadeiledd cysylltiedig (uwchben ac oddi tan ddaear). Heb ei benderfynu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond yn debygol o gael ei benderfynu trwy hawliau dirprwyedig.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad, angen amodau a chyngor safonol
Gwarchod y Cyhoedd:	Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol
Uned Bioamrywiaeth:	Heb eu derbyn
Uned Coed:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

#### 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

##### Egwyddor

- 5.1 Mae Polisi TWR 1 yn datgan y cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu. Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, mae eithriadau ble gellir cefnogi atyniad neu gyfleuster ymwelwyr. Ymysg yr eithriadau yma yw datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef. Yn achos y cais presennol mae'r bwriad ar gyfer dymchwel rhan o adeilad hamdden bresennol, ailwampio a moderneiddio gweddill yr adeilad a chreu llefydd allanol newydd. Ystyrir fod y bwriad, oherwydd ei graddfa, natur a chymeriad yng nghyd-destun y safle presennol yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad dan sylw yng nghanol safle Hafan y Môr. Byddai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 03/09/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

bwriad hefyd yn gwella'r cyfleusterau ar gyfer ymwelwyr i'r safle. Mewn egwyddor ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TWR 1 ac felly mae'r bwriad hefyd yn unol â pholisïau PCYFF 1 a 2 CDLL.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghanol atyniad Hafan y Môr ger y llyn hwylio. Byddai'r bwriad yn cyfrannu at wella edrychiad yr adeilad presennol sydd erbyn heddiw, yn edrych yn is-safonol mewn cymhariaeth ac adeiladau eraill ar y safle lle mae gwaith moderneiddio eisoes wedi ei gwblhau. Byddai'r ychwanegiad o wydr ac yn agor allan yr adeilad gydag edrychiad llawer mwy croesawus a modern. Ni ystyrir byddai'r darn sydd i'w ddymchwel yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad. O ystyried ei leoliad yng nghanol y safle gwyliau presennol a gerllaw adeiladau a strwythurau eraill ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal na'r dirwedd ehangach. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 3 a 4 CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.3 Mae'r bwriad wedi ei leoli yng nghanol Hafan y Môr ble mae gweithgareddau hamdden, diod a bwyd ac ati yn mynd yn ei flaen yn barod gyda phellter sylweddol o anheddau preswyl preifat. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael unrhyw mwy o effaith ar y gymdogaeth leol na'r sefyllfa bresennol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi PCYFF 2 CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd adroddiad ecolegol yn cynnwys arolwg ystlumod. Dengys yr adroddiad ecolegol fod nifer isel o ystlumod yn bresennol yn yr adeilad. Mae'r adroddiad yn argymhell gosod 2 blwch ystlumod ar goed aeddfed cyfagos cyn cychwyn gwaith a hefyd gosod 4 blwch yn y goedlan i ogledd y safle er mwyn lliniaru unrhyw effaith o'r bwriad. Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru sydd yn cadarnhau bod y datblygiad yn risg isel ar gyfer ystlumod ac nid ydynt o'r farn byddai'r datblygiad yn debygol o niweidio cynnal poblogaeth y rhywogaeth ar statws cadwraeth ffafriol yn ei amrediad naturiol ar yr amod fod y mesurau lliniaru o fewn yr adroddiad ecolegol yn cael ei ddilyn. Hefyd, cadarnhawyd fod y bwriad yn annhebygol o gael unrhyw effaith ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig na'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt bioamrywiaeth a pholisïau PS19, AMG 5 ac AMG 6 CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Yn sgil yr uchod, a'r asesiad yng nghyd destun polisïau perthnasol, ystyrir na fyddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol andwyol ar yr ardal ac fod dyluniad y bwriad yn dderbyniol.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â'r cynlluniau a'r adroddiad ecolegol.
3. Cwblhau'r gwaith tirweddu.