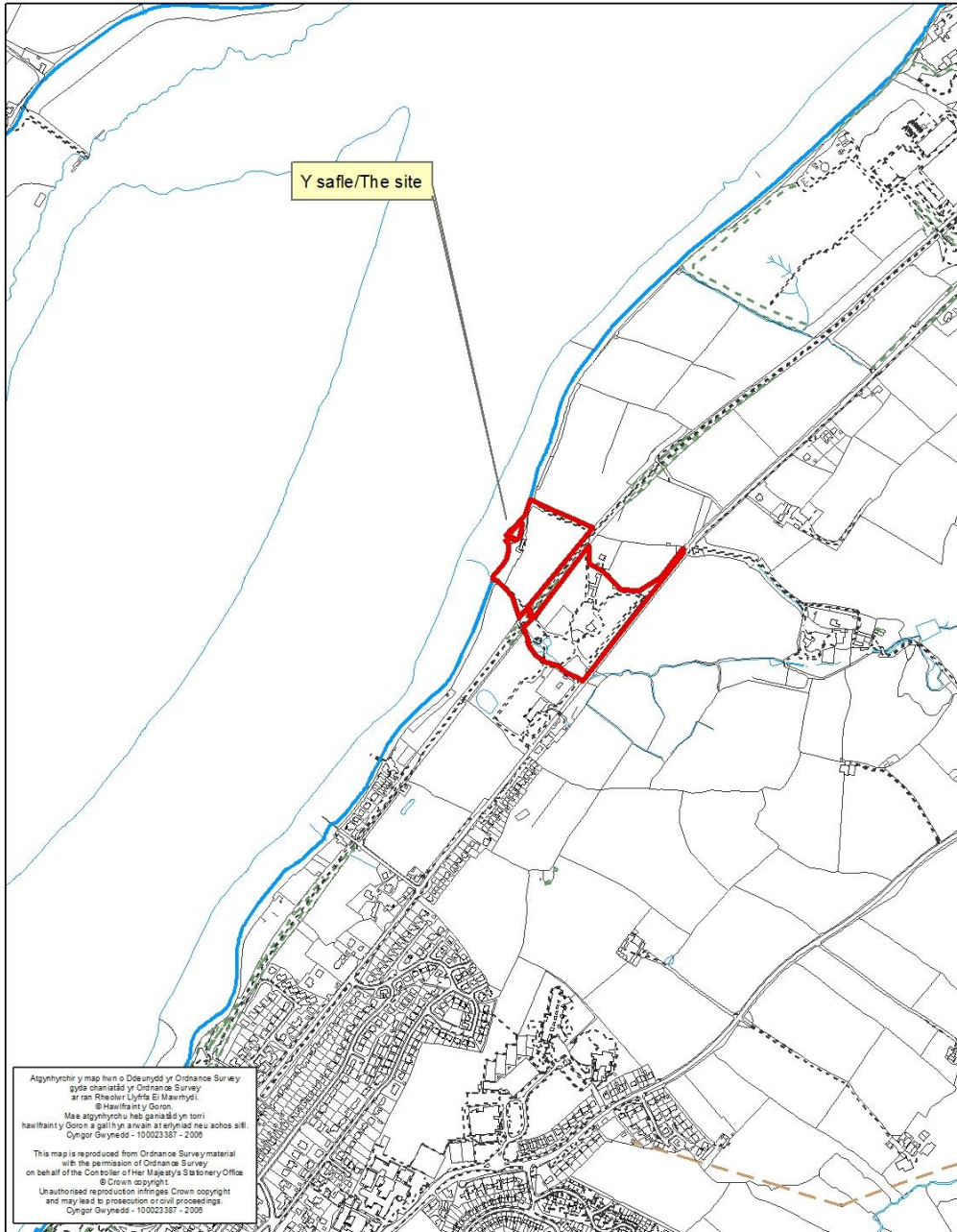


Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C14/0532/14/LL

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0532/14/LL
Dyddiad Cofrestru: 11/06/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Caernarfon
Ward: Menai (Caernarfon)

Bwriad: ADDASU ADEILAD AR GYFER BWYTY A GWESTY (9 YSTAFELL WELY), NEWIDIADAU I'R FYNEDFA, TORRI COED, TIRLUNIO, MANNAU PARCIO, ADDASU ADEILAD I GAFFI A CHODI UNEDAU GWYLIAU NEWYDD I GREU CYFANSWM O 18 UNED WYLIAU
Lleoliad: PLAS BRERETON, FFORDD BANGOR, CAERNARFON, LL551TW

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer trosi, ymestyn ac addasu'r eiddo hwn i westy (9 ystafell wely) a bwyty ynghyd a newidiadau i'r fynedfa bresennol, creu manau parcio, torri coed, tirlunio a disodli'r adeiladau allanol presennol gyda 18 o unedau gwyliau newydd ar safle eiddo Plas Brereton sydd wedi ei leoli i'r gogledd-orllewin o Gaernarfon. Bwriedir hefyd trosi Bwthyn Glan y Môr i gaffi. Gellir rhannu prif elfennau'r bwriad fel â ganlyn:-

- Gwaith addasu – bydd yr eiddo preswyl gwag presennol (Plas Brereton) yn cael ei addasu ar gyfer gwesty gyda'r cyfleusterau mewnol yn cynnwys ystafelloedd paratoi bwyd/diodydd yn yr islawr, derbynfa/swyddfa'r rheolwr, toiledau, cegin a 3 ystafell fwyta (gyda 62 o fannau eistedd) ar y llawr gwaelod, 5 ystafell wely ar yr ail lawr a 3 ystafell wely ar y trydydd llawr.
- Estyniad - mae'r bwriad yn golygu ymestyn yr eiddo presennol ar ei dalcen gogleddol er mwyn creu bar, lobi a lolfa fwyta ar gyfer 76 o gwsmeriaid - bydd y cyfleuster yma ar gael i ddeiliaid y gwesty yn ogystal â'r cyhoedd.
- Dymchwel - mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel yr adeiladau allanol segur islaw ac i'r gogledd o'r eiddo a chodi 18 o unedau gwyliau hunanwasanaethol i gynnwys unedau 2-ystafell wely, lolfa ac ystafell ymolchi yn eu lle. Bydd yr unedau hyn wedi eu lleoli mewn 2 floc cyfochrog a'i gilydd ac yn ddeulawr mewn uchder gyda cownt agored wyneb caled yn nhu blaen yr unedau eu hunain. Bydd blaen yr unedau yn wynebu'r Fenai er mwyn cymryd mantais o'r olygfa.
- Addasu adeilad segur (Bwthyn Glan y Môr) - mae'r bwriad hefyd yn cynnwys addasu'r adeilad unllawr ger y Fenai i gaffi sy'n cynnwys toiledau, cegin a manau eistedd. Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys newidiadau i edrychiad blaen yr adeilad ble fydd y drws a'r ffenestri presennol yn cael eu disodli gan 2 ffenestr fawr er mwyn cymryd mantais o'r olygfa yn ogystal â chodi estyniad yng nghefn yr adeilad. Lleolir yr adeilad oddeutu 188m i'r gogledd-gorllewin o Blas Brereton ei hun gyda llwybrau troed yn ei gysylltu gyda'r plas dy a Lôn Las Menai.
- Gwelliannau i'r fynedfa a chreu manau parcio - er mwyn cyfarfod a chynnydd yn y drafnidiaeth i'r safle bydd yn ofynnol bod y fynedfa israddol bresennol oddi ar y gefnffordd (A.487) yn cael ei wella. I'r perwyl hyn, bydd rhaid, o bosibl, torri oddeutu 5 coeden (gan gynnwys ffawydden, sycamorwydden a chastanwydden) a gorchymyn coed arnynt er mwyn sicrhau gweledd digonol i'r de (tuag at Gaernarfon). Bydd ffurf y fynedfa oddi fewn i'r safle yn cael ei ddiwygio ar gyfer

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

trafnidiaeth ychwanegol. Bwriedir hefyd creu 2 man parcio i gynnwys 91 o lecynnau parcio (9 man parcio ar gyfer unigolion gydag anabled) wedi eu lleoli i'r gogledd ac i'r gorllewin o Blas Brereton.

- Tirweddu a mannau amwynder - bydd y tirweddu yn cynnwys tirweddu “meddal” (plannu coed a llwyni) ynghyd a thirweddu “caled” (llwybrau troed a mannau caled). Bydd y gerddi presennol sydd o amgylch yr eiddo yn cael eu trin a'u gwella er mwyn creu mannau agored mwynderol. Fel y cyfeirir ato uchod bydd rhaid torri coed aeddfed o ansawdd canolig (sy'n destun gorchymyn coed) gyferbyn a'r fynedfa bresennol er mwyn galluogi gwella'r gweledd safonol i lawr tuag at y de ar hyd y cefn ffordd i gyfeiriad Caernarfon. Er mwyn digolledu'r coed hyn bwriedir plannu coed ymhellach i lawr y llecyn tir sy'n ymylu gyda'r cefn ffordd ei hun ynghyd a mannau eraill ar y safle eang hwn.
 - Gwaith adnewyddu - mae'r cynllun i ddatblygu Plas Brereton hefyd yn cynnwys ymgymryd â gwaith adnewyddu ynghyd a chario allan gwaith cynnal a chadw ar 2 uned breswyl sydd eisoes wedi eu lleoli oddi fewn i safle'r cais. Bydd yr adeiladau hyn yn parhau i fod yn unedau preswyl ar gyfer cyfleusterau staff. Bydd bwriad hefyd i adnewyddu'r doc gerllaw Bwthyn Glan y Môr drwy osod rheiliau dur 1.1m o uchder o'i amgylch, decio coedyn newydd ac ail-wynebu'r man caled o amgylch y doc a'r bwthyn.
- 1.2 Mae'r eiddo wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ac mae'n ffinio i'r gorllewin gyda'r Fenai sydd wedi ei ddynodi fel Safle Cadwraeth Natur o Bwysigrwydd Rhyngwladol (Ardal Cadwraeth Arbennig). Ymhellach draw i'r gorllewin ceir Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Arfordir Ynys Môn. Mae'r llwybr troed/beics cyhoeddus Lôn Las Menai (sy'n rhan o'r rhwydwaith beicio cenedlaethol) rhwng Bwthyn Glan y Môr a Plas Brereton. Mae'r rhan yma o'r Fenai wedi ei hadnabod gan Gyfoeth Naturiol Cymru fel ardal sydd rhannol o fewn Parth C2 fel y'i cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15 ar “Datblygu a Pherygl Llifogydd” (2004) a bod rhan o safle'r cais o fewn cyrraedd llifogydd eithafol. I'r gogledd o'r safle lleolir tir amaethyddol ynghyd a ffermdy segur Fferm Plas Brereton. I'r dwyrain lleolir y cefn ffordd A.487 ac i'r de lleolir yr eiddo rhestredig segur gradd II a adnabyddir fel Plas Ty Coch a'i gwrtil cysylltiedig.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cynllunio cyflwynwyd nifer o adroddiadau ac asesiadau i gefnogi'r bwriad ac mae nifer o'r rhain wedi cael eu diweddarau o ganlyniad i dderbyn ymatebion gan yr ymgynghorwyr statudol :-
- Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig.
 - Datganiad Ieithyddol a Chymunedol.
 - Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig.
 - Asesiad Effaith Traffig diwygiedig.
 - Arolygon Ystlumod.
 - Arolwg Cynefin.
 - Asesiad Effaith Coedyddiaeth.
 - Asesiad Suddfan Ddŵr a Thraethbant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

2. Polisiau 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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS
Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL
Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN
Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle

POLISI B13 - GWARCHOD YR ARFORDIR AGORED
Gwarchod yr arfordir agored drwy sicrhau na chaniateir cynigion oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig

POLISI B15 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD RHYNGWLADOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i gyfanrwydd safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd rhyngwladol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli, mwyhau a diogelu nodweddion cydnabyddedig safleoedd o'r fath.

POLISI B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD Ac SY'N CAEL EU GWARCHOD
Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwysio unrhyw niwed.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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 ymwithiol.

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 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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O’R BLAEN

Cymeradwyir cynigion sy’n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o’r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo’r safle neu’r adeilad a’r defnydd yn addas.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

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 gwledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH28 - EFFAITH DATBLYGIAD AR DEITHIAU

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fawr fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau a wneir mewn cerbydau preifat lle na chyflwynwyd mesurau i leihau'r effaith amgylcheddol. Bydd datblygiadau sy'n cael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy ac amgylcheddol dderbyniol o deithio yn cael eu ffafrio

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 D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES

Caniatai 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 D14 - LLETY GWYLIAU GWASANAETHOL

Caniatai 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.

POLISI D15 - LLETY GWYLIAU HUNAN-WASANAETH

Caniatai 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.

Canllawiau Dylunio, Ebrill, 2003.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, Tachwedd, 2009.

CCA: Llety Gwyliau, Gorffennaf 2011.

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio, 2009.

NCT 13 Twristiaeth, 1997.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd, 2004.

NCT 18 Trafnidiaeth, 2007.

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, 2013.

NCT 23 Datblygu Economaidd, 2014.

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 7, Gorffennaf, 2014.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio helaeth i'r safle hwn (ynghyd a safle Plas Ty Coch a oedd, yn y gorffennol, yn rhan o'r un daliad) gyda'r hanes diweddaraf yn cynnwys y ceisiadau canlynol:-

- Cais C08A/0171/14/LL - newid defnydd i westy a bwyty ynghyd a chreu manau parcio, tirweddu a gwelliannau i'r fynedfa wedi ei ganiatáu ym Mehefin, 2008.
- Cais C08A/0462/14/LL - addasu ac ymestyn yr adeiladau allanol i greu canolfan ffitrwydd a phwll nofio (cais diwygiedig i'r hyn a ganiatwyd o dan gyfeirnod C99A/0562/14/LL wedi ei ganiatáu yn Hydref, 2008.
- Cais C99A/0562/14/LL - addasu ac ymestyn yr adeiladau allanol i greu canolfan ffitrwydd a phwll nofio wedi ei ganiatáu yn Mai, 2000.
- Cais C99A/0502/14/LL - newid defnydd o dy i westy a bwyty ynghyd ac estyniad a mynedfa newydd wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 2000.
- Cais C99A/0272/14/LL - newidiadau i'r fynedfa bresennol wedi ei ganiatáu yn Medi, 1999.
- Cais C99A/0291/14/LL - adnewyddu ac ail-adeiladu'r doc/man glanio ynghyd a gwaith peiranyddol cysylltiedig wedi ei ganiatáu'n ol-weithredol yn Nhachwedd, 1999.

3.2 Ynghyd â'r ceisiadau uchod cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno'r cais cyfredol hwn i drafod egwyddor y bwriad o dan gyfeirnod Y14/000607.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Cefnogi'n gyffredinol ond yn pryderu yn fawr am y fynedfa i'r ffordd fawr ac i'r perwyl hyn yn gwrthwynebu tan fydd y pryderon sydd eisoes wedi eu datgan yn cael eu datrys yn foddhaol gan gynnwys:-

- Llythyr Llywodraeth Cymru sy'n codi pwyntiau pwysig.
- Sylwadau'r Uned Briffyrdd yn gofyn am i'r fynedfa bresennol ger y "gatehouse" cael ei gau'n barhaol; a
- Bod y gwaith i'r fynedfa yn cael ei gwblhau cyn bod unrhyw waith arall yn cael ei wneud.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Uned Drafnidiaeth: Ategu sylwadau Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) ar y bwriad ynghyd ac argymhell fod yr adwy bresennol gyferbyn a'r annedd breswyl sy'n gyfochrog a'r cefn ffordd yn cael ei chau i fyny. Cadarnheir fod y ddarpariaeth parcio yn dderbyniol ar sail y gofynion perthnasol.

Llywodraeth Cymru, Adran yr Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth: Yn dilyn trafodaethau helaeth rhwng Llywodraeth Cymru ac asiant yr ymgeisydd parthed cael mynediad diogel i'r datblygiad arfaethedig cyfarwyddir bod unrhyw ganiatâd a roddir ar gyfer y datblygiad hwn yn cynnwys amodau priffyrdd perthnasol.

Uned Bioamrywiaeth:

- Ystlumod – angen cynnal arolygon gweithgaredd ystlumod ynghyd a mesuriadau lliniaru addas.
- Rhywogaethau ymledol – angen cyflwyno methodoleg ar sut bydd y datblygwr yn delio â rhywogaethau ymledol.
- Ymlusgiaid – Cyn i unrhyw waith ddechrau rhaid cyflwyno “Reptile and Amphibian Mitigation Strategy (RAMS)” i'w gymeradwyo.
- Adar – Dylid ymgymryd ag unrhyw waith clirio/dymchwel y tu allan i'r tymor nythu.
- Coed – Amodau parthed diogelu'r coed yn ystod y cyfnod adeiladu ynghyd a chyflwyno Datganiad Dull Effaith Coedyddiaeth a Chofrestr Monitro Coedyddiaeth.

Cyngor Sir Ynys Môn: Yn sgil derbyn y wybodaeth yma nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud gyda mesurau lliniaru perthnasol.

- Safle yn weladwy o AHNE Arfordir Ynys Môn
- Ar wahân i'r adeilad ger y Fenai dim ond golygfeydd ysbeidiol ceir o weddill y safle er buasai toeau'r unedau gwyliau i'w gweld dros y coed sydd ar y safle'n bresennol.
- Cefnogi sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth parthed gwarchod y coed presennol drwy gynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Pryderon ynglŷn â'r ffaith fod safle'r caffî ger y Fenai (Bwthyn Glan y Môr) wedi ei leoli yn rhannol o fewn Parth Llifogydd C2 gyda'r safle ei hun o fewn cyrraedd llifogydd eithafol. I'r perwyl hyn, pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, bydd angen cynnwys amodau dilys mesuriadau lliniaru llifogydd. Yn ychwanegol i'r risg llifogydd cyflwynwyd sylwadau parthed safleoedd a rhywogaethau gwarchoddedig a rheoli gwastraff. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig ynghyd ag Arolwg Ystlumod (sy'n cynnwys mesurau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

lliniaru) nid oes mwyach gwrthwynebiad i'r bwriad diweddaraf yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau yn ymwneud â mesuriadau lliniaru diogelu cynefin ystlumod, manylion goleuo, draenio, diogelu integreidd Ardal Cadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy a mesurau atal llifogydd (sy'n berthnasol yn unig i Fwthyn Glan y Môr/caffi bwriedig).

Dŵr Cymru: Sylwadau safonol parthed materion yn ymwneud â charthffosiaeth a chyflenwad dwr. Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Cyflwynwyd y sylwadau canlynol:-

- Bydd angen cysylltu gyda brîf bibell dwr yfed Dŵr Cymru a ni ddylid defnyddio'r safle ar gyfer gwesty na chaffi oni bai fod y manylion cysylltu wedi ei gytuno gyda Dŵr Cymru a'r Uned hon.
- Rhaid gosod system awyru a rheoli arogl yng nghegin y gwesty i ddelio gydag aroglau coginio sydd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Sicrhau na fydd unrhyw olau allanol yn achosi niwsans statudol i anheddau cyfagos drwy gynnwys amod perthnasol pe caniateir y cais.
- Rhaid cydymffurfio a rheoliadau cenedlaethol sy'n ymwneud a hylendid bwyd.
- Angen cofrestru'r busnes newydd gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd o leiaf 28 diwrnod cyn agor.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Angen gwaith lliniaru addas drwy gynnwys amodau pe caniateir y cais

Swyddog Coed: Dim gwrthwynebiad yn unol â chydymffurfio ag amodau yn ymwneud â chyflwyno Datganiad Dull Effaith Coedyddiaeth cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle ynghyd ag amod codi ffens diogelwch er mwyn gwarchod y coed sy'n cael eu cadw o fewn y safle.

Ymgynghoriaeth (Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol): Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle ynghyd a gwybyddu trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysu i ben ar 09.07.14 a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail a materion cynllunio perthnasol yn ymwneud â :-

- Ni ddylai adeilad ger y Fenai cael ei adnewyddu gan ei fod yn adeilad anawdurdodedig wedi ei godi gan y cyn-berchennog. Mae'r ardal o amgylch yr adeilad hwn hefyd wedi cael ei ddatblygu heb ganiatâd.
- Ardal ger y Fenai wedi bod yn destun llifogydd yn y gorffennol.
- Buasai addasu'r adeilad hwn i gaffi ynghyd a defnyddio'r Fenai fel modd o ymweld â'r caffi drwy gwch yn creu aflonyddwch sŵn i ddeiliaid anheddau Waterloo Port.
- Dim digon o sicrwydd wedi ei ddangos gan yr ymgeisydd sydd yn cadarnhau bydd y system draenio yn dderbyniol ac ni fydd unrhyw dwr aflan yn effeithio ar yr amgylchedd.
- Angen sicrhau arolwg ystlumod trylwyr – nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddigon manwl.

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

- Datblygwr heb gymryd i ystyriaeth y posibilrwydd bydd y rhodfa breifat sy'n gwasanaethu cefnau'r anheddau yn Waterloo Port yn cael ei gam-ddefnyddio gan ddefnyddwyr a fydd yn mynychu'r datblygiad hwn. Bydd hyn wedyn yn arwain at dresbasu.
- Dim ymgynghori gyda phobl leol cyn cyflwyno'r cais cynllunio.

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Bydd y bwriad yn creu cyflogaeth ac yn hwb i'r economi leol gan ail-ddefnyddio adeilad segur a'i ddychwelyd yn ôl i ddefnydd addas.
- Bydd y bwriad yn gwella mwynderau gweledol yr ardal drwy wella edrychiad yr adeilad segur presennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor gyffredinol o ganiatáu datblygiadau newydd o fewn ardal Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd wedi ei selio ym mholisiau sy'n ymwneud â chymryd camau rhagofalus er mwyn cyfyngu ar ddifrod amgylcheddol neu ddiwylliannol Dywed Polisi A1 o GDUG gwrthodir cynigion os na fydd gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol. I'r perwyl hyn mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno nifer o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

arolygon ac asesiadau parthed elfennau o'r cais yma er mwyn gallu asesu unrhyw effaith all ddeillio o'r bwriad. Dywed Polisi A2 gwarchodir gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau. Mewn ymateb i'r polisi arbennig hwn ac yn unol â gofynion CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol sy'n cadarnhau bod y bwriad yn creu cyfle i hysbysu ac i hybu'r iaith Gymraeg ynghyd a chyflwyno buddion economaidd i'r gymuned leol. Mae Polisi A3 yn datgan gwrthodir cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad priodol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith. Credir bod y bwriad arfaethedig hwn yn cydymffurfio ag amcan y polisi yma ac fe asesir yr holl arolygon perthnasol mewn mwy o fanylder fel rhan o'r asesiad hwn.

- 5.2 Mae Polisi C1 yn datgan lleolir datblygiadau newydd oddi fewn i ffiniau datblygu ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan bolisi arall yn y Cynllun Datblygu Unedol e.e. mentrau cyflogaeth sy'n hwyluso arallgyfeirio yn yr economi wledig ynghyd a datblygiadau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth wledig. Credir, yn yr achos hwn fod y datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn ddatblygiad sy'n cael ei gefnogi gan y polisi arbennig hwn a'r ffaith ei fod yn ddatblygiad sydd hefyd yn cael ei gefnogi gan bolisiau eraill yng NgDUG fel y trafodir isod.
- 5.3 Mae Polisi C3 yn datgan cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas. Fel y cyfeiriwyd ato eisoes credir fod y datblygiad o greu 18 uned gwyliau gwasanaethol newydd ar safle sydd rhannol ar safle a ddatblygwyd o'r blaen a rhannol y tu allan iddo yn dderbyniol am y rhesymau a gan ei fod yn unol gydag amcanion y Cynllun ac i'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi C3 o GDUG.
- 5.4 Mae Polisi C4 yn datgan cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w haildefnyddio yn lle eu dymchwel cyn belled ag y gellir cydymffurfio â meini prawf penodol. Gan ystyried y manylion a gyflwynwyd gyda'r cais credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion Polisi C4 ar sail fod y plas a'r adeilad ger y Fenai (Bwthyn Glan y Môr) o wneuthuriad strwythurol cadarn, eu bod yn addas ar gyfer y defnydd bwriedig, bod dyluniad a graddfa'r estyniad i'r plas yn drawiadol ond eto'n parchu ffurf a chymeriad y plas ac na fydd caniatáu'r cais hwn yn debygol o amharu ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos o ystyried graddfa a natur y cyfleusterau fydd yn cael eu cynnig o gymharu â'r cyfleusterau sydd eisoes ar gael yn nalgylch safle'r cais hwn.
- 5.5 Dywed Polisi D10 cymeradwyi'r cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach yn amodol bod ei raddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad gwledig/trefol ac na fyddai'r datblygiad yn arwain at berthynas annerbyniol ag adeiladau gerllaw neu ddefnyddiau presennol. Gan ystyried bod y cyn-berchennog eisoes wedi addasu'r adeilad i swyddfa/storfa ar gyfer ceidwad y doc gerllaw ac o ystyried graddfa'r gwaith addasu bwriedig ynghyd a'i ddefnydd arfaethedig fel caffî graddfa fach credir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisi arbennig hwn. Yn ychwanegol i hyn bydd y bwriad yn creu cyfleuster fydd yn atodol/ychwanegol i ddefnydd y plas fel gwesty yn ogystal â bod ar agor i'r cyhoedd/ymwelwyr sydd yn defnyddio'r llwybr troed/beics poblogaidd cyfagos (Lôn Las Menai).
- 5.6 Yng nghyd destun Polisi D14 sy'n ymwneud yn benodol â darparu llety gwyliau gwasanaethol mae'r bwriad yn golygu defnyddio ac addasu adeilad presennol (Plas

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Brereton) ar gyfer gwesty ynghyd a dymchwel adeiladau allanol a chreu unedau gwyliau gwasanaethol newydd oddeutu 30m i'r gogledd o Plas Brereton ei hun. Mae'r plas presennol yn dyddio'n ôl i 1820 ac wedi cael ei ymestyn ar ddiwedd y 19eg ganrif gyda'r adeilad ei hun o ddyluniad pensaernïol trawiadol. Mae o strwythur cadarn er, yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae wedi bod yn destun fandaliaeth. Defnydd cyfreithlon y plas yw fel annedd breswyl. Mae'r bwriad hefyd yn golygu ymestyn y plas ar ei dalcen gogleddol er mwyn ehangu ar y cyfleusterau bydd y gwesty yn ei gynnig drwy greu lolfa fwyta a bar. O safbwynt Polisi D14 credir fod defnydd llety ynghyd a'r newidiadau a'r estyniad arfaethedig i'r plas yn cydymffurfio â gofynion y polisi arbennig hwn a'i fod wedi ei leoli ar safle addas ble mae potensial i ddod a budd economaidd sylweddol i ardal y Cynllun ac ehangu amrediad y llety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr.

5.7 Lleolir yr 18 uned gwyliau gwasanaethol newydd yn rhannol ar lecyn o dir a ddatblygwyd o'r blaen fel y'i diffinnir yn CDUG a rhannol ar safle Ffermdy Plas Brereton. Cysylltir yr adeiladwaith gyda'i gilydd gan seilwaith wyneb sefydlog (concrid) a gellir ystyried hefyd eu bod wedi lleoli'n hanesyddol o fewn cwrtil y plas ei hun (gan fod y ffermdy yn rhan annatod o weithgareddau dyddiol y plas yn y gorffennol). Mae hanes cynllunio y plas yn cadarnhau bod yr egwyddor o ddefnyddio'r rhan yma ar gyfer defnydd sy'n gysylltiedig â defnydd arfaethedig y plas fel gwesty/bwyty eisoes wedi ei dderbyn yn y gorffennol gan fod caniatadau cynllunio wedi eu rhoi ar y safle yma ar gyfer pwll nofio, ystafelloedd cadw'n heini, ystafell codi pwysau, ystafelloedd ymolchi, derbynfa, sawna, ystafell ffitrwydd ac ystafell offer a pheiriannau gwasanaethol.

5.8 O edrych ar yr hyn a ganiatawyd a'r hyn sydd wedi ei wneud ar y rhan yma o'r safle ystyrir fod y caniatâd yma'n rhannol wedi ei weithredu. Credir bod creu yr 18 uned wyliau gwasanaethol ar y llecyn tir hwn yn dderbyniol yng nghyd destun Polisi D14 o ystyried y ffactorau canlynol :-

- Bydd y defnydd a wneir o'r unedau gwyliau yn gysylltiedig â defnydd a wneir o'r plas ei hun fel gwesty/bwyty a fydd yn darparu cyfleusterau arlwygo/bwyta/yfed ar gyfer deiliaid yr unedau gwyliau, hynny yw, bydd defnydd yr unedau yn estyniad naturiol i ddefnydd y plas fel gwesty ac o fewn pellter cerdded o'i gilydd.
- Mae caniatadau blaenorol (gweler uchod) wedi eu rhoi ar y llecyn tir yma ar gyfer pwll nofio newydd a chanolfan ffitrwydd yn gysylltiedig ag addasu'r plas yn westy/bwyty.
- Bydd graddfa, dyluniad, gwedd ac ansawdd yr unedau o safon uchel gyda deunyddiau sy'n gweddu i gymeriad rhannol wledig yr ardal.
- Gosodir yr unedau islaw'r plas a'r cefn ffordd gyfagos ac wedi eu gosod 1.5m i mewn i gesail y dirwedd gyda'r canlyniad bydd eu ad-drawiad ar y tirlun yn cael ei leihau gan adael y plas i barhau i fod y brif nodwedd strwythurol/pensaernïol ar safle cydnabyddir fel safle tirlnod wrth ddynesu tua'r dref.
- Credir na fydd yr unedau gwyliau yn ffurfio estyniad annerbyniol i gefn gwlad agored nac yn creu patrwm datblygu tameidiog o ystyried fod adeiladwaith eisoes yn bodoli ar y rhan yma o safle'r cais ynghyd ac adeiladau eraill gerllaw sy'n cynnwys anheddau preswyl (Ffermdy Plas Brereton a'r Coach House).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- Mae adeiladwaith parhaol (er eu bod wedi dirywio rhyw faint dros y blynyddoedd diwethaf) gyda seilwaith wyneb sefydlog yn bodoli ar y safle ac yn hanesyddol gellir ystyried bod yr adeiladwaith wedi eu lleoli o fewn cwrtil y plas.

- 5.9 Mae Polisi D15 o GDUG hefyd yn rhannol berthnasol yma gan ei fod yn ymwneud â chynigion sydd yn darparu llety gwyliau hunanwasanaeth. Bydd yr unedau gwyliau yn cynnwys rhywfaint o gyfleusterau hunanwasanaeth ar ffurf gosod bwrdd a sinc ar bared ystafell fyw'r unedau fel bo'r deiliaid yn cael yr opsiwn o baratoi byrbrydau yn unig yn yr unedau. Adnabyddir y math yma o gyfleuster fel "kitchenette". Fodd bynnag, y prif fwriad yma yw gwasanaethu'r deiliaid o'r bwyty yn y plas ei hun yn hytrach eu bod yn hollol ddibynnol ar gyfleusterau'r unedau gwyliau i baratoi'r prif brydau. Ystyrir, felly, mai'r polisi mwyaf perthnasol yma yw Polisi d14fel y trafodir uchod.
- 5.10 O ystyried y rhan yma o'r asesiad credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor ac fe asesir y bwriad yng nghyd destun y polisiau perthnasol eraill isod.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Fel y cyfeirir ato uchod mae'r safle yn safle gellir ei ddiffinio fel safle tirlnod nid yn unig o'r cefn ffordd ond hefyd o arfordir AHNE Ynys Môn ac o ganlyniad i hyn mae'n safle amlwg. Fel y cyfeiriwyd ato yn yr asesiad uchod mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a AHNE Arfordir Ynys Môn ac o ganlyniad i hyn mae'r rhan fwyaf ohono yn weladwy o'r AHNE ei hun. Yr elfennau hynny fydd yn effeithio mwyaf ar osodiad yr AHNE bydd y caffî bwriedig ar lannau'r Fenai a'r 18 uned gwyliau newydd. Bydd ffurf a graddfa'r adeilad yn aros fel y mae wrth edrych arno o'r AHNE. Lleolir yr 18 uned gwyliau newydd ymhellach yn ôl i'r safle ond ar dir uwch. Fe welir rhannau uchaf o'r unedau (y toeau) rhwng y coed a'r llwyni pan nad yw'r coed mewn dail ond er mwyn digolledu hyn bydd y bwriad yn golygu tirlunio a phlannu helaeth yn y gwagleoedd rhwng yr arfordir a'r unedau eu hunain gyda'r bwriad o leihau eu heffaith ar fwynderau'r tirlun o gyfeiriad arfordir Ynys Môn. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith sylweddol nac arwyddocaol ar osodiad gweledol yr AHNE ac ni chredir ychwaith bydd gwaith atgyweirio'r doc yn tansilio'r olygfa i mewn neu allan o'r AHNE. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A1, B8, B13, B23 a B27 o GDUG.
- 5.12 Plas Brereton yw'r brif nodwedd wrth nesáu at gyrion gogleddol y dref ar hyd yr A.487 ac o'r safbwynt hyn gellir ei ddehongli fel safle tirlnod yn y tirlun. O'r fan hyn bydd y datblygiadau newydd, hynny yw, yr estyniad i'r plas, y manau parcio a'r unedau gwyliau yn cael eu gweld fwyaf.
- 5.13 Lleolir llwybr Lôn Las Menai rhwng Plas Brereton a glannau'r Fenai gan rannu'r safle i ddwy ran. Bydd cefn y plas ynghyd a'r tir o'i amgylch a'r unedau gwyliau bwriadedig yn weladwy o Lon Las Menai er bod coed bytholwyrdd aeddfed wedi eu lleoli ar hyd ffin ddwyreiniol y llwybr troed. Fodd bynnag, bydd y fath olygfa yn olygfa agos gyda'r adeiladwaith presennol yn gyd-destun i'r adeiladwaith newydd. I'r perwyl hyn ni chredir y bydd yr unedau gwyliau na'r manau parcio cysylltiedig yn amharu'n sylweddol ar fwynderau gweledol y tirlun ehangach o amgylch safle'r cais. Bydd rhan arfordirol y safle hefyd yn weladwy o'r llwybr ond o ystyried natur a graddfa'r gwaith fydd yn cymryd lle yma credir na fydd yn cael ad-drawiad arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r safle.
- 5.14 Mae'r plas wedi ei leoli 41m is law'r cefn ffordd ar lecyn o dir gwastad gyda gwagle ar ffurf gardd agored (sydd ar hyn o bryd wedi gordyfu) rhwng y cefn ffordd a'r plas. Mae'r adeilad gwreiddiol yn dyddio'n ôl i 1820 gydag estyniad go helaeth wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ychwanegu ar ddiwedd y 19fed Ganrif. Bydd yr estyniad cyfredol yn golygu ymestyn yr adeilad presennol ar ei dalcen gogleddol gyda 3 rhan i'r estyniad - rhan ddeulawr sy'n cysylltu'r estyniad i'r adeilad ei hun ar ffurf twr a tho llechi iddo gyda ffenestri yn adlewyrchu ffenestri'r plas; rhan ganol unllawr a dyluniad cyfoes iddo sy'n cynnwys to mansard o wneuthuriad sinc ynghyd a ffenestri hirsgwar un-paen; a'r rhan llawr ac hanner mewn uchder ac ar ffurf twr gan gynnwys to llechi gydag agoriadau un-paen syml yn wynebu'r Fenai. Bydd yr edrychiadau allanol i'r 3 rhan o wneuthuriad rendr llyfn wedi ei baentio gyda'r ffenestri a'r drysau o alwminiwm hefyd wedi eu paentio. Bydd y gwaith hefyd yn cynnwys gwaith atgyweirio'r plas ei hun yn fewnol ac yn allanol.

- 5.15 Bwriedir lleoli y rhan fwyaf o'r llecynnau parcio i'r gogledd o'r plas a fydd yn cynnwys oddeutu 52 o lecynnau parcio allan o'r cyfanswm o 91 man parcio y bwriedir ei gynnig ar y safle. Er mwyn ceisio lleihau effaith y manau parcio hyn ar y tirlun mae'r cynllun tirlunio cynhwysfawr a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cynnwys plannu coed a llwyni ar ymylon ac o fewn y llecynnau sy'n wynebu'r cefn ffordd yn ogystal â thwchu'r llwyni/coed presennol ar hyd ffin ogleddol y safle. Mae'r dirwedd hefyd yn golygu fod y tir yn rhedeg i lawr tuag at y Fenai fel bod y manau parcio ar lefel sy'n is na lefel y gefnffordd.
- 5.16 Lleolir yr 18 uned wyliau gwyliau newydd oddeutu 30m i'r gogledd o'r plas gyda llwybr troed yn cysylltu'r cyfleusterau gyda'i gilydd. Mae'r unedau wedi eu cynnwys mewn 2 floc ar wahân ar ffurf "C" gyda'r prif edrychiadau yn wynebu'r gorllewin a'r Fenai. Bydd yr adeiladwaith yn ddeulawr ac yn amrywio o 8.9m hyd at 9.6m mewn uchder i'r crib. Lleolir yr unedau 3.2m i mewn i gesail y dirwedd a 5.66m yn is nag uchder y plas ei hun. Yn allanol, byddai'r ddau floc o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau rendr llyfn wedi eu paentio ynghyd a ffenestri a drysau alwminiwm wedi eu paentio. Dyluniwyd yr unedau ar ffurf bensaernïol gynhenid syml er mwyn lleihau eu heffaith ar fwynderau gweledol y tirlun. Bydd yr unedau yn fwyaf gweladwy o Lôn Las Menai er y credir na fyddent yn creu nodwedd anghydnaws ormodol yn y tirlun ei hun nac ychwaith yn cystadlu gyda'r plas fel nodwedd hanesyddol/pensaernïol am y rhesymau y cyfeiriwyd atynt eisoes. Fel y cyfeiriwyd ato uchod bydd golygfeydd o'r unedau gwyliau yn fratiog o arfordir AHNE Ynys Môn o ystyried lleoliad a gosodiad yr unedau mewn perthynas â thyfiant presennol a bwriadedig ynghyd a'r pellter (oddeutu 1.2km) sydd rhwng safle'r cais ac arfordir yr ynys. I'r perwyl uchod credir fod yr elfen hon o'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B8, B22, B23, B24, B25, B27, C4 a D14 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.17 Fel y cyfeirwyd ato uchod mae gohebiaeth wedi ei dderbyn gan rai o drigolion lleol sydd yn gwrthwynebu'r cais gyda'r prif bryderon yn ymwneud ac aflonyddwch swm yn deillio o ddefnyddio'r adeilad ger y Fenai ar gyfer caffî a pherygl llifogydd o'r Fenai ac o'r tir sydd y tu cefn i'r anheddau yn Waterloo Port yn dilyn gwaith gan Dwr Cymru. Lleolir yr anheddau preswyl agosaf i'r safle oddeutu 221m i'r gogledd-dwyrain (Parkia Lodge) a 447m i'r de (anheddle Waterloo Port) o'r plas ei hun a 479m o'r caffî arfaethedig ger y Fenai. Mae elfen o'r cais hwn yn golygu addasu'r adeilad segur ger y Fenai ar gyfer caffî a'r pryder gan drigolion Waterloo Port yw y buasai'r cyfleuster newydd hwn yn denu mwy o ymwelwyr a'r cyhoedd i'r rhan yma o'r arfordir (mewn cwch ac ar droed) gan gynyddu aflonyddwch swm ar draul mwynderau'r trigolion lleol. Fodd bynnag, ni chredir y byddai'r agwedd yma o'r cais, pe'i ganiateir, yn effeithio'n sylweddol ar fwynderau preswyl y trigolion lleol ar sail aflonyddwch swm o ystyried y canlynol:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- Rhaid cofio fod y Fenai a Lôn Las Menai eisoes yn boblogaidd gyda thrigolion lleol ynghyd ac ymwelwyr yn enwedig yn ystod cyfnod yr haf a thywydd teg a ni ragwelir cynnydd sylweddol o bobl yn cael eu denu i'r cyfleuster hwn ar hyd y llwybr ac ar y Fenai drwy gwch o ystyried ei raddfa a'i faint.
 - Mae cryn bellter rhwng yr adeilad ei hun ac anheddle Waterloo Port gyda llystyfiant rhyngddynt a chredir bod y ddau ffactor yma'n gymorth i wasgaru unrhyw swm all ddeillio o'r caffi ac o safle Plas Brereton ei hun.
- 5.18 Bydd y bwriad yn golygu cynnydd yn nwysedd y drafndiaeth bydd yn ymweld â safle'r cais oddi ar yr A.487, fodd bynnag, ni ragwelir bydd y cynnydd hwn yn amharu'n sylweddol ar ddeiliaid yr anheddau sydd wedi eu lleoli i'r gogledd ac i'r de sydd gyferbyn â'r ffordd ei hun o ystyried y prysurdeb sydd eisoes arni
- 5.19 O ystyried yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion Polisi A3 a B23 o GDUG.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.20 Fel y cyfeiriwyd ato yn y ceisiadau blaenorol nid yw'r fynedfa bresennol i'r A.487 yn addas ar gyfer datblygu safle'r cais ac nid yw'n cydymffurfio a gofynion cyfredol Llywodraeth Cymru. I'r perwyl hyn cyflwynwyd Asesiad Effaith Trafndiaeth gyda'r cais.
- 5.21 Yn dilyn trafodaeth helaeth rhwng Llywodraeth Cymru a asiant yr ymgeisydd ynghyd â derbyn cynlluniau diwygiedig nid yw Llywodraeth Cymru bellach yn gwrthwynebu'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys nifer o amodau sy'n ymwneud â dyluniad i wella'r fynedfa bresennol. Yn ychwanegol i'r uchod, mae Gwasanaeth Trafndiaeth y Cyngor yn argymhell fod y fynedfa sydd ger yr annedd breswyl a adnabyddir fel y Lodge (sydd a'i dalcen i'r cefn ffordd) yn cael ei chau i fyny. O ystyried yr uchod credir fod y bwriad diwygiedig yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 a CH36 o GDUG ynghyd a chanllawiau perthnasol Llywodraeth Cymru.

Materion bioamrywiaeth

- 5.22 Fel y cyfeirwyd eisoes mae'r cais yn cynnwys arolygon ystlumod, cynefin ynghyd ac arolwg coedyddiaeth o'r safle. Parthed bodolaeth ystlumod mae tystiolaeth wedi ei gyflwyno sy'n cadarnhau bod clwydfannau ystlumod ym Mhlas Brereton ynghyd a'r adeiladau i'r gogledd o'r plas. I'r perwyl hyn bydd angen sicrhau fod yr ymgeisydd yn ymgymryd â mesurau lliniaru perthnasol er mwyn diogelu'r clwydfannau hyn ynghyd a chynefin yr ystlumod eu hunain a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais hwn yn unol â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor.
- 5.23 Mae'r arolwg cynefin yn datgan fod cynefin y safle yn gynefin canolig mewn ansawdd er ei fod yn cynnwys nifer o goed cynhenid fel derw a sycamorwydden ac mae'r rhain ynghyd a'r llecynnau gwyllt yn gynefinoedd pwysig ar gyfer ystlumod ac ymlusgiaid cyffredin. I'r perwyl hyn bydd angen cyflwyno arolwg RAMS (Reptile and Amphibian Mitigation Strategy) i'w gymeradwyo cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
- 5.24 Yn ychwanegol i hyn mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan gellir bod yn hyderus na fydd effaith negyddol ar Safle Ewropeaidd: Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Colwyn (sydd wedi ei leoli i'r gorllewin o safle'r cais) drwy gyflwyno deunyddiau i'r Fenai (er enghraifft, dwr aflan ac elifiant o'r datblygiad) a all lygru

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

neu fygu cynefinoedd sydd yn nodwedd o'r dynodiant rhyngwladol hwn. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod pe caniateir y cais sy'n datgan, cyn cychwyn y gwaith, bydd angen cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu ar gyfer y gwaith i atgyweirio'r cei a'r doc.

- 5.25 Mae'r arolwg coedyddiaeth yn datgan fod poblogaeth goed ar y safle (sy'n cynnwys 90 coed unigol, 17 o goedlannau a 2 glawdd) yn adlewyrchiad o ddefnydd a rheolaeth wreiddiol y safle gyda nifer o goed aeddfed sy'n bwysig ar sail eu heffaith mwynderol yn y rhan yma o'r tirlun. Rhaid torri rhai o'r coed i lawr er mwyn cymhwysu'r datblygiad (er bydd y rhan fwyaf o'r rhain o ansawdd isel) a bydd yn ofynnol ar sail diogelwch ffyrdd torri coeden a gorchymyn gwarchod coed arno ger y fynedfa bresennol. Er hyn, bydd mesurau digolledu yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed cynhwysfawr oddi fewn i'r safle ac mae'r polisi perthnasol, Polisi B19 o GDUG yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn golygu colli coeden/coed sy'n cael ei warchod os yw buddion cymdeithasol ac economaidd y datblygiad yn gorbwysu cyfraniad y goeden ei hun a bod bwriad i blannu coed eraill yn lle'r rhai a gollir i'r datblygiad. I'r perwyl uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A1, A3, B15, B19, B20 a B27 o GDUG.

Materion Archeolegol

- 5.26 Gan ystyried diddordeb hanesyddol Stâd Plas Brereton ynghyd a'r posibilrwydd bydd y potensial o ddarganfod archeoleg cyn-hanesyddol a Rhufeinig dylid cynnwys amodau sy'n ymwneud ag ymgymryd â chario allan rhaglen mesurau lliniaru archeolegol o'r safle. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B7 o GDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.27 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais yn unol â gofynion CCA:Cynllunio a'r Iaith Gymraeg ynghyd a gofynion Polisi A2 o GDUG. O asesu ei gynnwys daw'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r canlyniad na chredir fod natur na graddfa'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Gan fod y cynnig yn darparu ar gyfer ymwelwyr i'r ardal ac nid ar gyfer preswylwyr parhaol mae'n annhebyg bydd y datblygiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal ac y bydd yn cynnig cyfleon gyflogaeth yn lleol.
- 5.28 O ystyried yr uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi A2 o GDUG, CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg a NCT 20.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.29 Mae hanes go helaeth i'r safle hwn gyda nifer o geisiadau wedi eu caniatáu yn y gorffennol am ddefnyddiau tebyg i'r hyn a fwriedir yn y cais cyfredol hwn. Mae'r caniatadau hyn yn golygu gwelliannau i'r fynedfa bresennol hefyd. O ystyried yr hanes cynllunio amrywiol sy'n perthyn i safle Plas Brereton ynghyd a Phlas Ty Coch (gyda'r ddau eiddo yn y gorffennol yn rhan o'r un daliad) credir fod y defnyddiau tir a gynhwysir yn y cynllun cyfredol yn dderbyniol mewn egwyddor gan hefyd gymryd i ystyriaeth gofynion y polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol a nodir yn yr asesiad hwn.

Yr economi

- 5.30 Mae'r ymgeisydd yn ei ddatganiad Dylunio a Mynediad wedi cyfeirio at y ffaith fod y safle hwn wedi cael ei farchnata'n aflwyddiannus dros y blynyddoedd diwethaf gan arwain, erbyn hyn, ar ddolur llygaid ar safle amlwg iawn. Ac ymlaen i ddatgan fod y datblygiad sy'n destun y cais hwn yn ddatblygiad o ansawdd a phe bai yn cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ganiatáu bydd yn hwb i'r economi leol ynghyd a chyflogi pobl leol a denu ymwelwyr i mewn i'r ardal. Heb ddefnydd mae'n debygol mai dirywio ymhellach wnaiff yr adeiladau ar y safle.

- 5.31 Mae eglurhad Polisi D14 o GDUG parthed darparu llety gwyliau gwasanaethol yn datgan fod potensial gan westai graenus a mathau eraill o lety gwasanaethol i ddod â budd economaidd sylweddol i ardal y Cynllun ac ehangu amrediad y llety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr ac yn gyffredinol mae'r math yma o lety yn brin yng Ngwynedd. Bwriad y polisi yw cefnogi egwyddor o ehangu dewis, gwella ansawdd llety gwyliau â gwasanaeth a chynyddu eu nifer.
- 5.32 Mae dyhead yr ymgeisydd yn cyd-fynd gydag amcanion Llywodraeth Cymru (NCT 23 Datblygu Economaidd a PCC Pennod 7 Datblygu Economaidd) parthed pwysigrwydd cyfraniad yr economi gyfan at dwf economaidd; yr angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliad mwyaf priodol yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath; nodi fod gweithgarwch economaidd neu ddefnydd tir economaidd yn weithgarwch sy'n creu cyfoeth, swyddi ac incwm - mae creu swyddi yn cynnwys darparu neu gynnal swyddi presennol. Yn ychwanegol i hyn, mae PCC Pennod 11 Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden yn datgan fod twristiaeth yn hanfodol i ffyniant economaidd a chreu swyddi ac mai amcanion Llywodraeth Cymru yw hybu twristiaeth gynaliadwy gan hybu llewyrch lleol a chefnogi lles a chyfranogiad cymunedau. Fodd bynnag, wrth benderfynu ar geisiadau o'r fath dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried effaith y cynigion ar yr amgylchedd a'r gymuned leol. I'r perwyl hyn a gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad hwn credir fod y cais, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi D14 o GDUG ac amcanion Llywodraeth Cymru fel y nodir yn NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion llifogydd

- 5.33 Mae'r rhan orllewinol y safle cyfochrog a'r Fenai a ble lleolir y caffi bwriadedig wedi ei leoli oddi fewn Parth C2 yn ôl diffiniad y map cyngor datblygu a gyfeirir ato yn NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) gan fod y safle'n rhannol o fewn cyrraedd llifogydd eithafol ac i'r perwyl hyn cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd sy'n datgan gellir rheoli canlyniadau llifogydd gydol oes y datblygiad drwy ymgorffori mesurau lliniaru yn y cynllun i addasu'r adeilad ar gyfer caffi. Mae'r asesiad hefyd yn cyfiawnhau'r fath ddefnydd oddi fewn i barth C2 gan fod defnydd masnachol fel caffi yn ddefnydd sy'n llai agored i niwed na defnyddiau eraill fel defnydd preswyl ynghyd a'r ffaith fod defnydd dibreswyl eisoes yn bodoli i'r adeilad fel storfa a swyddfa ar gyfer ceidwad y doc gerllaw. I'r perwyl hyn ac yn unol â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru bydd angen cynnwys amod sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun mesurau atal llifogydd ar gyfer y caffi. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A1, A3 a B29 o GDUG.

Materion isadeiledd

- 5.34 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd asesiad Suddfan Ddŵr a Thraethbant sy'n cynnig modd o reoli dŵr wyneb a dŵr aflan oddi fewn i'r safle mewn modd effeithiol a diogel. Bwriedir lleoli suddfan ddŵr ynghyd ag offer trin carthion ar lecyn o dir agored rhwng Bwthyn Glan y Môr a Lôn Lâs Menai a fyddai'n ddigonol ar gyfer derbyn dŵr aflan a dŵr wyneb a fydd yn deillio o'r datblygiad ei hun. Yn ychwanegol i'r elfennau hyn o'r datblygiad bwriedir lleoli traethbant rhwng y suddfan ddŵr a Bwthyn Glan y Môr er mwyn diogelu'r Fenai o unrhyw ddŵr aflan a all orlifo o'r offer trin carthion a'r suddfan ddŵr. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A1 ac A3 o GDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/10/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.35 Fel y cyfeirir ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad hwn am wahanol resymau gan gynnwys sylwadau nad ydynt yn faterol i gynllunio. Credir fod y gwrthwynebiadau wedi derbyn ystyriaeth lawn yn yr asesiad uchod ac nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi a'r cyngor perthnasol a nodir.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol a bod y cynllun y.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau :-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tirweddu.
5. Diogelwch ffyrdd (amodau Llywodraeth Cymru – Trafnidiaeth).
6. Amodau mesuriadau lliniaru bioamrywiaeth yn ymwneud ac ystlumod, llystyfiant ac ymlusgiaid.
7. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed mesuriadau lliniaru rhag llifogydd, goleuo, draenio ynghyd a diogelu rhywogaethau gwarchoddedig (ystlumod).
8. Deunyddiau allanol ynghyd a samplau.
9. Manylion y manau caled i'w cymeradwyo.
10. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir o'r llety gwyliau.
11. Cyfyngu defnydd yr unedau i ddefnydd gwyliau yn unig ynghyd â chadw cofrestr.
12. Trosi'r gwesty fel ei fod yn agored i'r cyhoedd cyn preswyllo'r 9 uned gwyliau cyntaf.
13. Cyfyngu ar oriau agor y caffi.