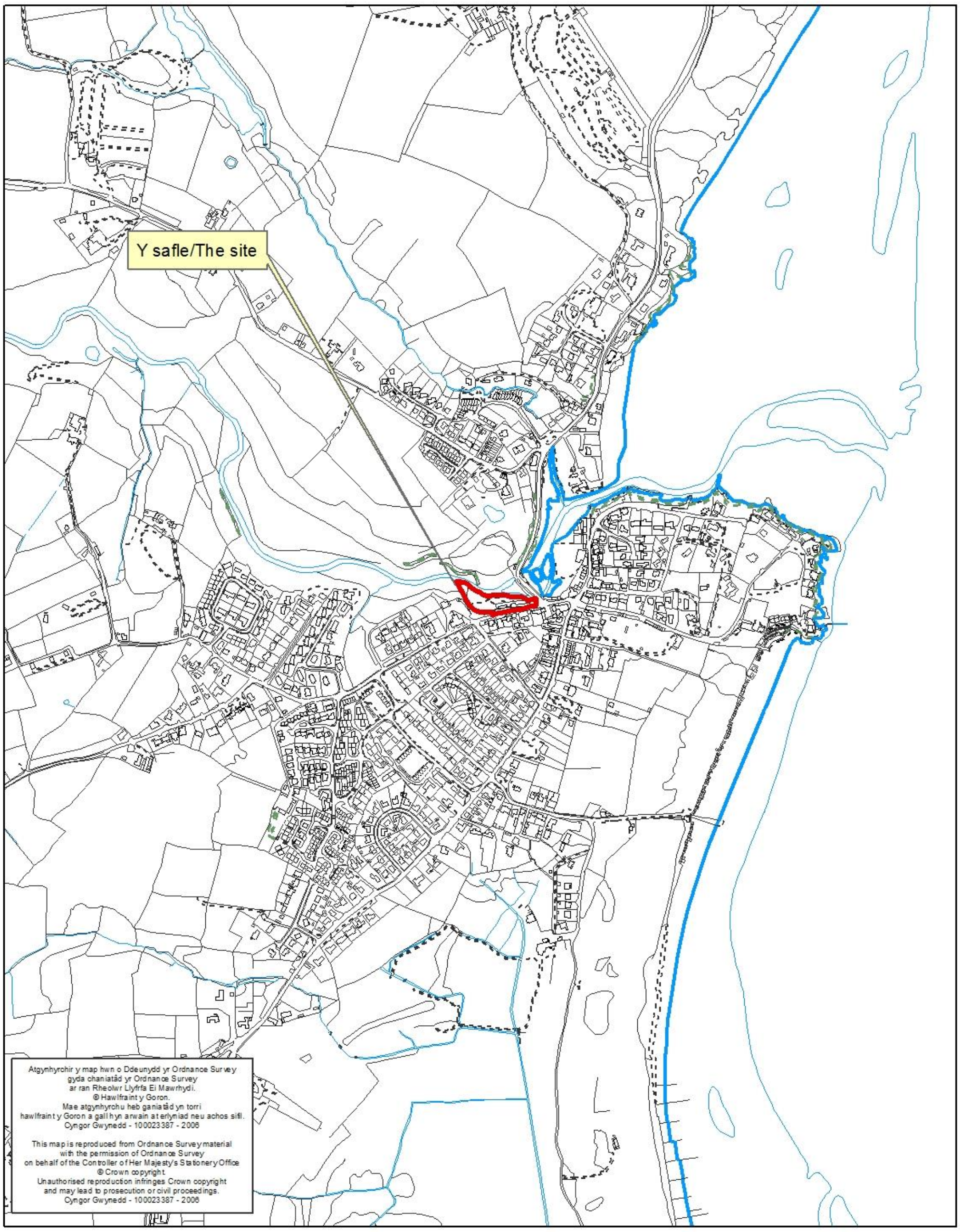
Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0383/39/LL

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



Cais Rhif: C15/0383/39/LL
Dyddiad Cofrestru: 01/10/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanengan
Ward: Llanengan

Bwriad: CAIS DIWYGIEDIG I DDYMCHWEL GWESTY PRESENNOL A PHWLL NOFIO (AC EITHRIO'R ADEILAD GWREIDDIOL) AC AIL DDATBLYGU'R SAFLE AR GYFER 10 TŶ PRESWYL, 5 FFLAT PRESWYL, 1 UNED MANWERTHU A1, CLWYDFAN YSTLUMOD A 31 LLE PARCIO

Lleoliad: RIVERSIDE HOTEL & RESTAURANT, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537HW

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106 AR GYFER 2 DŶ FFORDDIADWY

1. Disgrifiad:

1.1 Cais diwygiedig yw hwn ar gyfer dymchwel y gwesty a phwll nofio (ac eithrio'r adeilad cwrt blaen gwreiddiol) ac yna i ail-ddatblygu'r safle ar gyfer 10 tŷ preswyl a 5 fflat preswyl ynghyd â 1 uned manwerthu dosbarth defnydd A1. Byddai'r bwriad wedi ei leoli ar y safle mewn 3 bloc A - C a byddai'r adeiladau yn gyfuniad o rhai deulawr a tri llawr. Byddai lle parcio ar gyfer 31 o gerbydau wedi ei leoli o dan flociau A i C. Mae'r bloc cyntaf (bloc A) yn cynnwys dau floc o adeiladau sef yr adeilad presennol sydd i'w gadw ac yna bloc adeilad newydd. Yn yr adeilad presennol sydd i'w gadw bwriedir lleoli uned manwerthu ar lefel daear ac yna uwchben byddai 2 fflat (2 ystafell wely). Bwriedir i'r 2 fflat yma fod yn rhai fforddiadwy. Yn yr adeilad newydd sy'n ffurfio rhan o floc A bwriedir creu teras o 4 tŷ annedd (2 x 2 ystafell wely a 2 x 3 ystafell wely) Byddai bloc B yn cynnwys teras o 4 tŷ (3 ystafell wely) a bloc C yn cynnwys 3 fflat (2 ystafell wely) ac 2 dŷ (4 ystafell wely). Byddai waliau allanol y datblygiad yn cael ei orffen mewn cyfuniad o rendr a byrddau cedrwydd a byddai'r to yn cael ei orchuddio gyda llechi. Bwriedir cynnwys waliau cerrig o amgylch yr unedau byw. Bwriedir hefyd fel rhan o'r datblygiad adeiladu clwydfan ystlumod yn rhan gogledd gorllewinol y safle. Bwriedir tirlunio rhwng safle'r glwydfan ystlumod a'r adeiladau a hefyd i'r blaen o'r adeiladau newydd ger yr afon.

1.2 Pan gyflwynwyd y cais presennol yn wreiddiol roedd y bwriad yn cynnwys 13 o storfeydd beic. Roedd y storfeydd yma i'w lleoli rhwng bloc C a'r glwydfan ystlumod arfaethedig. Mae'r elfen yma o'r bwriad bellach wedi ei ddileu. Mae'r cais presennol felly ar gyfer yr un math o ddatblygiad ar hyn ganiatawyd yng nghais C12/0441/39/LL ac yn cynnwys yr un nifer o unedau preswyl (15), llefydd parcio o dan yr unedau preswyl a clwydfan ystlumod ym mhen gorllewinol y safle. Nid oes unrhyw adeiladau ychwanegol yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cais presennol ac mae'r newidiadau yn ymwneud gyda materion dyluniad yr unedau preswyl. Mae'r newidiadau i'r bwriad o'r hyn ganiatawyd yng nghais C12/0441/39/LL yn cynnwys:-

BLOC A

- Ychwanegu 9 ffenestr ac elfen o gladio i edrychiad gogleddol yr adeilad gwreiddiol sydd i'w gadw.
- Y tŷ ar ochr ddwyreiniol yr adeilad newydd yn lletach o ryw 0.5 medr.
- Y ddau dŷ mwyaf gorllewinol yn lletach o ryw 0.7 medr.
- Yn y bwriad gwreiddiol roedd un tŷ annedd wedi ei gynnwys fel estyniad i'r adeilad gwreiddiol sydd i'w gadw ac yna bwlch cyn dod at y teras o dri thŷ. Yn y cais diwygiedig yma byddai'r adeilad sydd i'w gadw yn aros arwahan a byddai bwlch rhyngddo a'r adeilad newydd sy'n cynnwys teras o 4 o dai.

- Cyfnewid drws a ffenestr ar lawr daear yr edrychiad gogleddol.
- Dileu drws llawr daear ar yr edrychiad gorllewinol.
- Ychwanegu drws a ffenestr llawr daear ar edrychiad deheuol.

BLOC B

- Y ddwy uned ddwyreiniol yn lletach o ryw 0.2 medr.
- Y ddwy uned orllewinol wedi eu lledu o ryw 1.7 medr a byddent nawr yn dod ymlaen o flaen y ddwy uned ddwyreiniol ble cynt roeddynt wedi eu camu yn ôl.
- Newid i linell to’r bargod ar yr edrychiad deheuol.
- Newid ffenestr llawr cyntaf ar yr edrychiad gogleddol i falconi Juliette.

BLOC C

- Lled y 2 uned ddwyreiniol wedi eu hymestyn oddeutu 2.2 medr.
- Hyd y fflatiau wedi eu hymestyn oddeutu 1.9 medr a’u lled oddeutu 1.2 medr.
- Yr uchder wedi ei gynyddu oddeutu 0.6 medr.
- Ychwanegu drws llawr daear ar yr edrychiad deheuol.
- Dileu ffenestr gul hir oedd yn mynd o lefel daear i lefel ail lawr ar yr edrychiad dwyreiniol.
- Ychwanegu drysau ffrengig gyda balconi bychan (4 mewn nifer) ar lefel llawr cyntaf ac ail yr edrychiad gorllewinol ac ychwanegu 2 ddrws ffrengig ar y llawr daear.
- Yn y 2 uned ochr gorllewinol ychwanegu 2 ddrws ffrengig yn lle 2 ffenestr ac ychwanegu balconi bychan (0.5 medr wrth 1.9 medr) o flaen y drysau ar yr edrychiad gogleddol.
- Ar edrychiad gogleddol y fflatiau llawr cyntaf ac ail cyfnewid ffenestr am falconi Juliette.

1.3 Fel rhan o’r Datganiad Dyluniad a Mynediad cadarnhawyd fod y bwriad yma yn cynnwys 2 uned fforddiadwy fel y cais blaenorol. Bwriedir i’r unedau fforddiadwy fod yr un dau fflat ac yn y cais blaenorol.

1.4 Mae rhan o safle’r cais wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Abersoch tra mae’r rhan arall wedi ei leoli y tu allan. Byddai rhan y datblygiad sy’n cynnwys yr unedau preswyl wedi eu lleoli oddi fewn i’r ffin. Gorwedd y safle oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a’r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Tua’r gogledd o’r safle mae’r Afon Soch a thua phen dwyreiniol y safle mae pont ble mae’r A499 yn dod mewn i’r pentref. Tua’r de mae Lôn Engan ac ar hyd y ffordd yma ceir cyfuniad o dai annedd a busnesau. Tua’r gorllewin o’r safle ar dir uwch mae safle cyn Gwesty’r Harbwr sydd yng nghanol cael ei ail-ddatblygu ar gyfer unedau preswyl. Mae rhan o’r safle yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1.

1.5 Cyflwynwyd datganiad dylunio a mynediad, asesiad canlyniadau llifogydd, arolwg estynedig cynefinoedd rhan 1, diweddariad i’r arolwg rhywogaethau gwarchodedig, llythyr diweddaru o ran materion ecolegol, datganiad ieithyddol a chymunedol. Mae awdur y datganiad tai fforddiadwy ar gais C12/0441/39/LL hefyd wedi cadarnhau fod y ddogfen honno yn parhau yn berthnasol i’r cais yma.

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud a 5 neu ragor o dai.

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 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**
POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

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

POLISI B17 - GWARCHOD SAFLEOEDD O ARWYDDOCAD RHANBARTHOL NEU LEOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, hyrwyddo a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

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 mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

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

POLISI B35 – OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU - Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

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 DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio 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.

POLISI CH4 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau fforddiadwyedd y datblygiad.

POLISI CH10 - AIL GARTREFI - Gwrthod cynigion am dŷ/dai newydd fyddai'n arwain at gynnydd yn nifer yr ail gartrefi mewn cymuned lle maent eisoes yn ffurfio cyfartaledd uchel o stoc dai.

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

POLISI CH30 – MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

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, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio bresennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

POLISI CH43 – DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD - Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd y ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn

diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad..

POLISI D29 – SIOPAU NEWYDD MEWN PENTREFI - Caniatáu cynigion i newid defnydd adeilad yn siop, neu gynigion i adeiladu siopau newydd, neu i ymestyn siop bresennol os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda defnydd addas o adeilad presennol; o fewn ffin ddatblygu'r pentref a niweidio mwynderau trigolion cyfagos neu gymeriad yr ardal.

Canllaw Cynllunio Atodol – Ymrwymiadau cynllunio.
Canllaw Cynllunio Atodol – Tai fforddiadwy.
Canllaw Cynllunio Atodol – Cymeriad y tirwedd.
Canllaw Cynllunio Atodol – Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol.
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r iaith Gymraeg.
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy.
Canllaw Cynllunio Atodol – Llety gwyliau.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7 Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl o Lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20 – Yr Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/19/74 – Estyniadau er creu llety i'r perchnogion – Gwesty Riverside, Abersoch – Gwrthod 31 Rhagfyr 1974.

3.2 2/19/74'A' – Estyniad – Gwesty Riverside – Caniatau 30 Mai 1975.

3.3 2/19/74'B' – Ffens tair troedfedd o uchel o amgylch y to – Gwesty Riverside, Abersoch – Gwrthod 22 Medi 1976.

3.4 2/19/74'C' - Neuadd pwll nofio ac estyniad i faes parcio - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 19 Mawrth 1980.

3.5 2/19/74'D' - Adeiladu ystafelloedd newid, 2 doiled, 2 gawod a bath sawna atodol i'r pwll nofio presennol - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 6 Ionawr 1981.

3.6 2/19/74'E' - Adeiladu uned unllawr traddodiadol i'w defnyddio fel llety staff - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 10 Mawrth 1986.

3.7 2/19/74'F' - Estyniad i westy - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 3 Chwefror 1987.

3.8 2/19/74'G' - Estyniad - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 15 Hydref 1987.

3.9 2/19/74'H' - Adeiladu canopi mynediad - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 3 Mawrth 1988.

3.10 2/19/74'I' - Adeiladu byngalo - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 26 Gorffennaf 1989.

3.11 2/19/74’J’ - Annedd unllawr ar gyfer llety staff - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 1 Mehefin 1994.

3.12 C99D/0428/39/LL - Tŷ unllawr ar gyfer staff - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 17 Ionawr 2000.

3.13 C02D/0028/39/LL - Mewnlenwi tir er ymestyn gardd gwesty - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 22 Mawrth 2002.

3.14 C05D/0074/39/LL - Pont newydd a diwygio mynediad - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 8 Ebrill 2005.

3.14 C05D/0089/39/LL - Adeiladu storfa - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 10 Mehefin 2005.

3.15 C05D/0090/39/LL - Balconi - Gwesty Riverside, Abersoch - Caniatáu 8 Ebrill 2005.

3.16 C06D/0083/39/LL - Addasiadau a newidiadau i fynedfa’r gwesty / bwyty ac estyniad llawr cyntaf i greu bloc toiledau yng nghefn y gwesty - Caniatáu 4 Rhagfyr 2006.

3.17 C08D/0340/39/LL – Dymchwel adeilad pwll nofio a chodi 9 o fflatiau gwyliau i’w defnyddio yn gysylltiedig â’r gwesty – Gwrthod 21 Hydref 2008.

3.18 C12/0441/39/LL - Dymchwel gwesty a phwll nofio presennol (ac eithrio'r adeilad cwrtblaen gwreiddiol) ac ail ddatblygu’r safle ar gyfer 10 tŷ preswyl, 5 fflat preswyl ac 1 uned manwerthu A1 ynghyd a 30 lle parcio - Caniatau 6 Rhagfyr 2013.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebiad unfrydol fel sawl trigolyn ar sail yr un sylwadau a gyflwynwyd ar gyfer y cais gwreiddiol rhif C12/0441/39/LL ym mis Rhagfyr 2012 oherwydd:

1. Saif ar lan Afon Soch ac o gofio am lifogydd ni ddylid ystyried y cais o gwbl oherwydd y gorlifdir ynghyd a lleoliad llifddorau’r afon ochr arall i wal fynedfa’r safle.
2. Gorddatblygiad mewn safle cyfyng a fyddai’n amharu ar welediad / golau’r tai ar Lon Engan ac mewn AHNE.
3. Mynedfa’r safle – mae’n ddigon peryglus ar gyffordd brysur Lon Engan a Lon Pont Morgan heb ychwanegu 31 modur.
4. Mae angen tai fforddiadwy yn y cynllun hefyd.

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn.

Cyfoeth Naturiol Cymru: **Risg Llifogydd**

Rydym wedi adolygu’r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) diwygiedig a gyflwynwyd i gefnogi’r cais cynllunio uchod.

Roedd angen adolygu’r FCA yn sgil cynnwys ein llythyr dyddiedig 27/10/2015 ac mae’r bwriad wedi cael ei newid i adlewyrchu'r rhan fwyaf o’r pryderon a godwyd. Nid oes hanes cynllunio yn perthyn i safle'r cais ac rydym yn ymwybodol o'r cais yn 2012 (C12/0441/39/LL) a'r mesurau a

fabwysiadwyd ar gyfer y cais hwnnw o ran risg llifogydd. Mae technegau amcangyfrif/modelu llifogydd wedi newid ers hynny, fodd bynnag y prif risg o lifogydd a gafodd ei adnabod ar gyfer y safle hwn (h.y fyddai'n achosi'r llifogydd dyfnaf) yng nghais 2012 ac ar gyfer y cais presennol hwn yw llifogydd llanwol pe bai'r llifddorau sydd union gyferbyn â'r safle'n methu. Mae'r llifddorau hyn yn atal y llanw rhag gorlifo'r tir sydd uwch i fyny'r afon ac er ein bod ni'n eu cynnal, ni ellir gwarantu na wnaiff y llifddorau fethu yn ystod amodau storm / llanw uchel gan orlifo'r ardal. Derbyniwyd yn ystod y cais yn 2012 fod maes parcio (ar yr adeg hynny) Gwesty'r Riverside dan fygythiad llifogydd/difrod llifogydd; ac o'r herwydd gofynnwyd am 'welliant' o ran y risg llifogydd. Dylid nodi pe bai'r safle wedi bod yn un tir glas heb unrhyw hanes cynllunio, mae'n annhebygol iawn y gall gydymffurfio'n llawn â NCT15. Ein cyngor ni yw drwy godi lefel y safle er mwyn i'r tai fod yn uwch na'r lefelau llawr y modelwyd ar eu cyfer, bydd hyn yn effeithio ar lefelau llifogydd gyferbyn â'r safle ar dir trydydd parti. Byddai hyn yn effeithio ar y digwyddiad eithriadol trwy achosi cynnydd o 9mm. Fel arfer, byddai hyn yn annerbyniol (yn uwch na'r 5mm a ganiateir gennym) fodd bynnag, yn yr achos hwn ni fyddwn yn dymuno gwrthwynebu oherwydd y caniatâd a roddwyd yn flaenorol.

Croesawn y penderfyniad i ddileu'r siediau beic arfaethedig a nodwn y bydd yr ardal i'r gorllewin o ffin y cais yn parhau fel ardal wedi'i thirlunio. Mae gennym bryderon ynghylch y maes parcio o dan y tai. Mae'r fynedfa wedi'i gosod yn uwch na'r lefelau llifogydd a amcangyfrifir, fodd bynnag, mae'r cynlluniau'n dangos 'Drws Llifogydd' o'r is-llawr i'r ardal sydd wedi'i thirlunio. Nid yw'n glir pan fod hwn wedi'i gynnwys nac ychwaith pam y dewiswyd y lled hwn ar gyfer y drws. Noda'r FCA y dylai'r fynedfa o'r is-llawr i'r ardal yn y gorllewin sydd wedi'i thirlunio gael ei dylunio i fod yn wydn yn erbyn llifogydd a'r pwysau sy'n gysylltiedig â dyfnder llifogydd o hyd at 3.94m. Fel y gallwch werthfawrogi, byddai dyfnder o'r fath yn achosi difrod i'r ceir yn yr is-lawr ac yn peryglu bywyd. Mae awduron yr FCA wedi nodi y bwriedir gadael y drws ynghau. Nid oes unrhyw rybuddion llifogydd ar gyfer safleoedd penodol yn y pentref ac nid yw'n bosib rhagweld na rhybuddio pobl pe bai'r llifddorau'n torri, felly pe bai'r drws yn cael ei adael ar agor a bod y llifddorau'n methu, bydd hyn yn peri llifogydd gan o bosib beri canlyniadau sylweddol. O'r herwydd awgrymwn y dylid gwneud i ffwrdd â'r drws/mynedfa hon i sicrhau y gellir rheoli'r risg llifogydd. Pe na fydd hyn yn bosib, bydd angen mwy o fanylion a buasem yn gofyn am hyn fel rhan o'r amodau cynllunio.

Casglwn felly ar ôl asesu'r FCA diwygiedig ac ystyried hanes y safle, y dylid cynghori defnyddio amodau a nodiadau sy'n gysylltiedig â'r bygythiad o lifogydd ar y safle.

Rhywogaethau a Warchodir
Gan fod safle'r cais yn cefnogi'r Rhywogaeth a Warchodir gan Ewrop, yr ystlum pedol lleiaf, byddwn yn cynghori na chaiff y datblygiad ond parhau ar ôl derbyn trwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru, sef yr Awdurdod priodol sy'n gyfrifol am gyflwyno trwyddedau dan Reoliad 53 (2) (e) o'r Rheoliadau uchod. Buasem yn cynghori y dylai unrhyw ganiatâd cynllunio fod yn amodol ar yr hyn a ganlyn:
Ni ddylid dechrau ar unrhyw waith all effeithio ar y clwydi hyd nes bod CNC yn cymeradwyo trwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd.
ii. Dylid cadw at yr holl bwyntiau yn y datganiad dull diweddaraf.

O ran elfen clwyd ystlumod y cynnig, mae adeilad y glwyd ystlumod wedi'i leoli ar lefel isaf y safle, ac mae perygl o gael llifogydd. Ni fyddwn yn medru cyflwyno trwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd ar gyfer mesurau lliniaru ystlumod y datblygiad, os yw'r glwyd ystlumod mewn perygl sylweddol o gael llifogydd. Gofynnwn felly am gynnwys amod gydag unrhyw ganiatâd cynllunio i gynnwys mesurau lliniaru ystlumod priodol na fyddai mewn peryg sylweddol o gael llifogydd. Bydd angen i'r ymgeiswyr sicrhau bod hyn yn bosib o fewn ardal y safle.

Y Dirwedd
Mae'r bwriad un ai o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn neu gall effeithio ar yr ardal. Hoffwn eich atgoffa o ddyletswydd eich Awdurdod dan Adran 85 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000, lle mae'n ofynnol i gyrff cyhoeddus ystyried dibenion cadw a gwella harddwch naturiol yr AHNE. Dibenion statudol Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol.

Mae'r bwriad un ai o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig, neu gall effeithio ar yr ardal. Er nad yw hyn yn ddynodiad statudol, noda pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ei fod yn ystyriaeth berthnasol yn y broses gynllunio ac y dylid rhoi ystyriaeth ddigonol iddo wrth benderfynu ar gais.

Dŵr Cymru: Cynnig amod yn ymwneud a chyflwyno cynllun draenio. Cadarnhau na welir problem o ran triniaeth carthffosiaeth ac y gellir cael cyflenwad dwr i'r datblygiad.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys addasiadau i'r glwyd ystlumod newydd ac i osodiad y datblygiad arfaethedig (sy'n cynnwys gwneud i ffwrdd â'r siediau beic a oedd yn rhan o'r bwriad gwreiddiol). Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ystlumod (gan Greenman Ecology, dyddiedig 22 Mai 2015) ac adroddiad ecolegol (gan CES Ecology, dyddiedig Mehefin 2015) sy'n cynnwys arolwg cynefinoedd, archwiliad data ac arolwg arsylwi. Gallaf

gadarnhau fod y ddau arolwg o safon dda.

<u>Rhywogaethau a Warchodir – ystlumod</u>
Mae clwydfan gaeafgysgu a chlwydfan fagu ar gyfer yr ystlum pedol lleiaf o fewn adeilad y gwesty sydd ar y safle. Bydd y datblygiad hwn yn arwain at ddymchwel y gwesty a felly mae'r datblygwyr wedi cynnig darparu clwydfan ystlumod yn ei lle. Mae'r glwydfan ystlumod arfaethedig yn cynnwys siambr gaeafgysgu fydd wedi'i osod ar ochr yr adeilad bychan fydd yn gweithredu fel clwydfan ystlumod. Bydd pridd yn gorchuddio'r siambr gaeafgysgu i helpu i sicrhau bod y tymheredd yn aros yn oer a bod y lleithder yn uchel. Bydd modd i'r ystlumod gael mynediad i'r siambr gaeafgysgu o'r tu allan ac mae hefyd wedi'i gysylltu i adeilad y glwydfan trwy fynedfa arall; bydd hyn yn sicrhau y gall yr ystlumod symud rhwng y siambr gaeafgwsg a'r adeilad a bydd yn lleihau'r tebygolrwydd y byddai'r ystlumod yn cael eu cau i mewn pe bai dŵr yn rhedeg i'r siambr. Mae'r glwydfan ystlumod arfaethedig yn addas ar gyfer ystlumod pedol lleiaf a bydd yn darparu clwydfan fagu a chlwydfan gaeafgysgu iddynt. Mae'r cynlluniau'n cynnwys plannu coed o amgylch y glwydfan a bydd hyn yn helpu i sicrhau bod y glwydfan newydd yn addas trwy ddarparu lloches i ystlumod sy'n hedfan yn ogystal â chysgod o'r golau. Mae'n bwysig fod y glwydfan ystlumod newydd yn cael ei chwblhau cyn y gwaith dymchwel.

<u>Rhywogaethau a warchodir – llygod dŵr, dyfrgwn, ymlusgiaid</u>
Gwyddwn fod dyfrgwn yn defnyddio Afon Soch ac mae'r llygoden ddŵr wedi cael ei gweld yn uwch i fyny'r afon. Mae yna ymlusgiaid ar y safle a buaswn yn argymell y dylai'r dull adeiladu roi mesurau ar waith i osgoi peri unrhyw niwed i ymlusgiaid ac y dylid darparu nodweddion penodol ar eu cyfer megis hibernacula a chynefinoedd (e.e. glaswelltir naturiol ar lannau'r afon). Mae gosodiad diwygiedig y safle'n cynnwys nodiadau i gadw'r brwyn ar lan yr afon ac ni fwriedir i'r coed a'r llwyni arfaethedig gael eu plannu yn uniongyrchol ar y lan; bydd y nodweddion hyn yn helpu i sicrhau bod glan yr afon yn addas i'r llygoden ddŵr ac yn rhoi peth lloches i'r dyfrgwn. Argymhellaf y dylid darparu cynlluniau tirweddu manwl fel rhan o'r amod cynllunio. Buaswn yn argymell hefyd y dylid cyflwyno cynllun rheoli bioamrywiaeth ar gyfer rheoli glan yr afon yn briodol ar gyfer llygod dŵr, plannu coed i ddarparu lloches i ystlumod a dyfrgwn, darparu gwâl i'r dyfrgwn a chynnal a monitro'r clwydi ystlumod. Gellir gofyn am gynllun rheoli bioamrywiaeth mewn amod cynllunio.

<u>Llysiau'r Dial a rhywogaethau ymledol nad ydynt yn gynhenid.</u>
Mae Llysiau'r Dial yn blanhigyn ymledol sy'n anodd ei waredu. Mae'n tyfu ar safle'r datblygiad ar ochr y maes parcio ger y dibyn. Mae'n bwysig nad yw gwaith y

datblygiad yn peri i'r planhigyn hwn ymledu mwy. Cyn y gellir rhoi unrhyw ddatblygiad ar waith, rhaid cael gwared o Lysiau'r Dial, neu ei reoli ar y safle. Yn ogystal, mae'n debygol fod y Ffromlys Chwarennog yn bresennol ar hyd yr afon, mae hwn yn blanhigyn ymledol nad yw'n gynhenid a bydd angen cael gwared ohono. Rhaid cyflwyno a gweithredu cynllun i waredu Llysiau'r Dial a rhywogaethau planhigion ymledol nad ydynt yn gynhenid; gellir cyflawni hyn trwy amod cynllunio.

<u>Safleoedd wedi'u Gwarchod</u>
Mae ACA Pen Llŷn a'r Sarnau i lawr yr afon o'r safle, ond mae'n eithriadol o annhebygol y byddai'r datblygiad hwn yn effeithio ar y Safle Ewropeaidd hwn, fodd bynnag, yn ystod y gwaith adeiladu dylid rhoi camau ar waith i sicrhau na fydd unrhyw lygredd, olew na phriddoedd yn rhedeg i gwrs yr afon.

<u>Cynefinoedd</u>
Mae'r cynefinoedd ar y safle'n cynnwys concrid, glaswelltir mwynder, glaswelltir wedi'i wella'n rhannol, yr afon, adeiladau. Ni fydd y bwriad yn arwain at golli cynefinoedd sydd o werth i fioamrywiaeth.

<u>Safleoedd Bywyd Gwyllt</u>
Mae glannau'r afon a'r afon ei hun yn Safle Bywyd Gwyllt arfaethedig, oherwydd ei gynefinoedd ar hyd coridor yr afon a'i swyddogaeth fel coridor bywyd gwyllt pwysig, yn arbennig ar gyfer dyfrgwn a physgod. Mae'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd (CES Ecology Mehefin 2015) yn tynnu sylw at y ffaith fod glannau'r afon yn nodwedd bioamrywiaeth bwysig.

<u>Amodau Cynllunio a argymhellir ar gyfer amddiffyn bywyd gwyllt a natur:</u>
1. Cwblhau'r glwydfan ystlumod cyn cynnal unrhyw waith dymchwel.
2. Cyn cynnal gwaith dymchwel, rhaid cyflwyno a gweithredu adroddiad lliniaru ystlumod wedi'i ddiweddaru.
3. Rhaid cyflwyno adroddiad monitro ystlumod i'r ACLl tair a phum mlynedd ar ôl dyddiad y caniatâd hwn.
4. Cyn cynnal unrhyw waith ar y safle, rhaid cyflwyno rhaglen waredu Llysiau'r Dial a rhywogaethau planhigion ymledol nad ydynt yn gynhenid i'r ACLl. Rhaid cwblhau'r gwaith gwaredu cyn cynnal y gwaith adeiladu.
5. Cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau, rhaid darparu Cynllun Rheoli Bioamrywiaeth i safon fydd yn bodloni'r ACLl. Dylai'r Cynllun Rheoli Bioamrywiaeth gynnwys darparu nodwedd ar gyfer dyfrgwn ac ymlusgiaid a rheoli glan yr afon ar gyfer y llygod dŵr.
6. Cyn cynnal gwaith adeiladu, rhaid cyflwyno a gweithredu datganiad dull i gynnwys mesurau i osgoi

unrhyw niwed i ymlusgiaid.

7. Rhaid darparu cynllun atal llygredd cyn cynnal y gwaith adeiladu.

Crynodeb
Dim gwrthwynebiad i'r bwriad hwn cyn belled bod yr amodau cynllunio a argymhellir uchod wedi'u cynnwys gyda'r caniatâd.

Uned Coed: Nid oedd yna goed sylweddol ond mi roedd cymysgedd o wahanol goed yn tyfu ar y llethr rhwng y lon a'r safle. Wedi cael golwg dros y cynllun ac mae i weld fod ail blannu yn amod ar y cais, mae yna hefyd restr o goed cynhenid i ail blannu'r safle. Cyn belled a bod y safle yn cael ei ail blannu hefo coed cynhenid fedrai ddim gweld problem o safbwynt coed.

Uned AHNE: Mae rhai sylwadau o ran effaith y datblygiad ar yr AHNE wedi eu nodi ar y cais gwreiddiol (C12/0441/39/LL) a chynlluniau diwygiedig. Mae pryder am effaith amgylcheddol y cais diwygiedig oherwydd bydd yn ehangu arwynebedd y datblygiad a cholli elfennau tirlunio a phannu coed oedd yn rhan o'r cais cynllunio blaenorol a oedd yn fodd i sgrinio'r datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth leol.

Uned Strategol Tai: Mae 32 nifer o ymgeiswyr ar restr Tai Teg sydd eisiau perchnogi neu ran berchnogi cartref. Mae 21 nifer o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin Cyngor Gwynedd. Cyflwynwyd gwybodaeth hefyd am y math o angen o ran nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno a oedd yn gyfuniad o rai 2, 3 a 4 ystafell wely. Cyflwynwyd hefyd fanylion o ran prisiau tai ar y farchnad agored fel a ganlyn:-
Tŷ 2 ystafell wely - £220,000 - £240,000 (tŷ teras).
Tŷ 3 ystafell wely - £415,000 - £585,000.
Tŷ 4 ystafell wely - £345,000 - £575,000.
Fflat 2 ystafell wely - £168,000 - £296,000.
Nodi ar gyfartaledd y pris a dalwyd am dŷ yn £355,861.
Yn bresennol ar gyfartaledd gwerth tŷ yn £371,228.
Angen disgownt os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.
Nodir yn y cais fod yna 2 uned allan o'r 15 yn rhai fforddiadwy ond rydym o'r farn y dylai 30% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy sef o leiaf 4 uned.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 lythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Colli golygfa eiconig o harbwr Abersoch o Lon Engan.
- Datblygiad o ran ei ddyluniad yn rhy drefol ar gyfer pentref.

- Y bwriad yn 3 llawr ac yn uwch na'r cynlluniau gwreiddiol.
- Problemau ffyrdd.
- Safle wedi ei leoli ar orlifdir.

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

- Creu sefyllfa anghytgord cymdeithasol a gwleidyddol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae hwn yn gais diwygiedig ar gyfer datblygu safle Gwesty'r Riverside. Caniatawyd cais C12/0441/39/LL ar 6 Rhagfyr 2013 ar gyfer adeiladu 15 uned breswyl ar y safle gyda 2 ohonynt wedi eu clymu drwy gytundeb 106 fel tai fforddiadwy. Gorwedd safle'r cais yn rhannol y tu mewn i ffin ddatblygu pentref Abersoch fel a ddangosir ar fapiau cynigion CDUG. Mae'r holl unedau preswyl sy'n destun y cais wedi eu lleoli oddi fewn y ffin ddatblygu. Mae gweddill y safle yn gorwedd y tu allan i'r ffin ond wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin. Nid oes unrhyw ran o'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn CDUG. Mae Polisi C1 CDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Ymhellach mae'r polisi yn datgan y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

5.2 Ystyrir hefyd y safle fel un a ddatblygwyd o'r blaen. Mae Polisi C3 CDUG yn datgan y cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen ac a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu, yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun. Byddai'r bwriad felly yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

5.3 Byddai'r bwriad yn golygu colli gwesty gwasanaethol yn yr ardal. Mae Polisi CH11, sy'n ymdrin gyda throsi adeiladau oddi fewn ffiniau datblygu pentrefi ar gyfer defnydd preswyl, yn nodi na ddylai cynnig arwain at golli llety gwyliau â gwasanaeth mewn prif ganolfannau gwyliau os nad oes tystiolaeth gref wedi ei chyflwyno i'r Cyngor yn dangos fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus am bris rhesymol a theg fel llety gwyliau am gyfnod parhaol o 12 mis. Mae Abersoch wedi ei adnabod fel un o'r prif ganolfannau gwyliau yn yr eglurhad i Bolisi CH11 ac felly gan fod y bwriad yn ymwneud a throsi rhan o'r adeiladau presennol ystyrir fod y polisi yma yn faterol i'r cais. Fel rhan o gais C12/0441/39/LL cyflwynwyd adroddiad marchnata oedd yn cyflwyno tystiolaeth yn dangos fod y gwesty wedi ei farchnata yn aflwyddiannus am gyfnod o 4 mlynedd (ar gyfer ei ddefnyddio fel gwesty). Ystyrir felly yn sgil caniatáu'r cais hwnnw fod yr egwyddor o ran colli llety gwyliau gwasanaethol wedi ei dderbyn a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd hon o Bolisi CH11.

5.4 Mae'r datblygiad hefyd yn cynnwys un uned manwerthu a fyddai wedi ei lleoli ar lawr daear y rhan o'r adeilad presennol sydd i'w gadw. Mae'r rhan yma o'r bwriad wedi ei leoli y tu mewn i'r ffin ddatblygu. Gan fod yr uned fanwerthu a gynigir wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu ac yn gwneud defnydd o adeilad presennol mae'r egwyddor o ran ei ddatblygu yn dderbyniol yn unol â Pholisi D29 CDUG.

5.5 Mae Polisi CH4 yn ymwneud a datblygiadau tai oddi fewn i ffin ddatblygu. Mae'r polisi yma yn caniatáu, mewn egwyddor, cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentref os bydd cyfran o'r unedau ar bob safle (fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol a bennwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

5.6 Mae tystiolaeth fod problemau o ran fforddiadwyedd tai yn ardal Abersoch a bod yna angen am dai fforddiadwy yn yr ardal, yn ogystal â chanran sylweddol o dai yn Abersoch yn ail gartrefi. Fodd bynnag, yn unol â'r polisi fel y gwelir o'r uchod, rhaid hefyd yw ystyried beth yw dichonolrwydd ariannol darparu tai fforddiadwy ar safle. Nodai paragraff 10.6 o Nodyn Cyngor Technegol 2 - Cynllunio a Thai Fforddiadwy bod hyfywedd safle yn ffactor tyngedfennol i'w ystyried wrth bennu trothwyon (ar gyfer tai fforddiadwy), yn arbennig ar safleoedd bach. Mae effaith costau penodol ar hyfywedd datblygiad yn ffactor sydd yn cael ei ystyried ym maen prawf cyntaf Polisi CH4. Nodai'r maen prawf hwn y dylai cyfran o'r unedau ar safle o'r math hwn fod yn rhai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy. Mae paragraff 5.2.30 o CDUG yn datgan bod costau penodol sy'n gysylltiedig â datblygiad y safle yn ffactor i'w ystyried wrth negodi gyda datblygwr mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy.

5.7 Mae'r cynlluniau a'r datganiad dyluniad a mynediad yn datgan y bwriedir i ddau o'r unedau, sef y 2 fflat leoli'r yn yr adeilad gwreiddiol sydd i'w gadw, fod yn rhai fforddiadwy. Mae hyn yr un nifer o dai fforddiadwy ar hyn ganiatawyd yng nghais C12/0441/39/LL. Wrth benderfynu'r cais hwnnw rhoddwyd ystyriaeth i'r materion hyfywdra oedd yn gysylltiedig gyda'r datblygiad ac a oedd yn dylanwadu ar faint o dai fforddiadwy gallai'r bwriad ei gynnig. Mae'r materion hyfywdra hynny yn parhau yn berthnasol i'r cais presennol. Mae costau sylweddol i ddatblygu'r safle gyda'r is-strwythur ynddo'i hun gyda chostau oddeutu £745,181. Mae'r is-strwythur yma yn cynnwys y man parcio is-grofft sydd yn angenrheidiol er codi lefel y tai i lefel derbyniol o safbwynt llifogydd yn sgil y ffaith fod y safle oddi fewn i barth llifogydd C1. Gan ystyried y costau ychwanegol sydd yn gysylltiedig â'r datblygiad ac ar sail asesiad o hyfywdra'r cynllun derbyniwyd ar gais C12/0441/39/LL y buasai cyfraniad o 2 dŷ fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn dderbyniol yn yr achos hwnnw. Ystyrir fod y sefyllfa yn parhau fel y cais blaenorol a bod darpariaeth o 2 uned fforddiadwy yn dderbyniol o ran Polisi CH4. Mi fydd fodd bynnag angen arwyddo cytundeb 106 o'r newydd i glymu dwy uned fforddiadwy ar gyfer y datblygiad diwygiedig yma gan fod y cytundeb 106 arwyddwyd yn flaenorol yn mynd hefo'r caniatâd penodol hwnnw.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.8 Derbyniwyd datganiad ieithyddol a chymunedol fel rhan o'r cais. Nodir mai canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg sydd yn Abersoch a bod gostyngiad wedi bod rhwng 2001 a 2011. Cydnabyddir fod y safle wedi ei leoli mewn man cyfleus yn Abersoch, yn agos i wasanaethau a chyfleusterau, ac felly'n debygol o gael effaith bositif ar wasanaethau a siopau lleol. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn debygol o

gael effaith niweidiol ar yr Ysgol Gynradd leol a dylai'r datblygiad wella'r amgylchedd gweledol a gwneud yr ardal yn le mwy deniadol i fyw ynddo. Ni chynhwyswyd mesuriadau lliniaru penodol ond fe all y bwriad o ddarparu elfen fach o dai fforddiadwy, ynghyd a thai o raddfa fydd yn golygu y gallent fod wedi'u prisio'n gystadleuol (o gymharu â phrisiau tai presennol yn Abersoch), fod yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Mae hyn yn bwysig wrth ystyried y cyfraddau fforddiadwyedd yn ward Abersoch. Bydd angen sicrhau bod cyfran ddigonol o'r unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy.

5.9 Mae Polisi CH10 CDU sydd yn ymwneud ag ail-gartrefi yn berthnasol i'r cais. Fodd bynnag, mae ceisiadau wedi cael eu gwrthod neu eu caniatáu gydag amodau tai parhaol yn y gorffennol yn sgil Polisi CH10 ac ychydig iawn o bwysau mae'r Arolygiaeth Cynllunio i weld yn rhoddi ar y polisi yma gydag apeliadau wedyn yn cael eu caniatáu. Yr hyn sydd yn dod drosodd yn yr apeliadau yw na ellir profi gyda thystiolaeth gadarn mai tai gwyliau neu ail-gartrefi fyddai'r unedau preswyl oedd yn destun y cais. Er bod canran sylweddol o ail-gartrefi yn Abersoch mae apêl ar safle Power Boat Club wedi cael ei chaniatáu yn groes i benderfyniad y Cyngor. Roedd yr apêl yn ymwneud a diddymu amod i gyfyngu meddiant cartref parhaol ar y tai marchnad agored oedd i'w datblygu ar y safle.

5.10 Gan ystyried yr holl wybodaeth sydd yn berthnasol i'r cais yma gan gynnwys lleoliad, angen am dai fforddiadwy, canran o ail-gartrefi yn yr ardal, costau'r datblygiad a'r cyfraniad tai fforddiadwy a gynigir, ni ystyrir y buasai yna effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned.

Mwynderau gweledol

5.11 Byddai'r bwriad yn golygu lleoli 15 uned breswyl ar y safle ynghyd ag un uned manwerthu. Byddai rhan wreiddiol y gwesty ger y fynedfa i'r safle yn parhau yno ac roedd hyn yn rhywbeth gafodd ei awgrymu gan y Comisiwn Dylunio wrth ymdrin gyda'r cynlluniau ar gyfer cais C12/0441/39/LL. O safbwynt gweddill y safle byddai'r datblygiad yn cael ei lunio mewn 3 bloc o adeiladau a fyddai'n gyfuniad o dri a dau lawr ac felly byddai hyn yn creu amrywiaeth ar y safle yn hytrach na chael datblygiad undonog. Gan fod y datblygiad wedi ei rannu yn flociau o adeiladau ceir gofodau rhwng adeiladau ac ystyrir fod hyn yn lleihau effaith y bwriad yn y tirlun a'r strydwedd. Hefyd o osod y safle allan fel yma a gydag unai gerddi preifat neu gymunedol oddi amgylch yr adeiladau nid yw'r bwriad yn ymddangos yn or-ddatblygiad o'r safle. Yn ychwanegol i hyn byddai band eithaf sylweddol o dir gwyrdd yn parhau rhwng yr adeiladau a'r afon. Gan fod gerddi a thir gwyrdd oddi amgylch yr adeiladau byddai'n bosibl tirlunio'r safle yn eithaf eang. Byddai'r maes parcio presennol hefyd yn cael ei dirlunio gan ychwanegu at y gwyrddni o amgylch y safle. Dylid hefyd cofio nad yw'r safle yn bresennol yn wag i gyd gan fod adeiladau presennol y gwesty wedi ei leoli ar ran o'r tir. Nid yw'r safon dyluniad yr adeiladau presennol (ac eithrio'r rhan wreiddiol o'r gwesty sydd i'w gadw) o werth i'w cadw a thu ôl i'r adeiladau yma mae wal gynnal. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal o ystyried beth yw'r sefyllfa bresennol. Hefyd, er bod newidiadau o'r hyn ganiatawyd yng nghais C12/0441/39/LL fel amlinellir yn rhan 1 disgrifiad o'r adroddiad yma, ni ystyrir fod y newidiadau hynny yn eu hanfod yn achosi newid sylweddol i gymeriad y datblygiad fel a ganiatawyd. Byddai'r bwriad yn cael ei orffen gyda thoeau llechi a'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr a byrddau cedrwydd. Bwriedir defnyddio carreg o amgylch rhannau o ffiniau'r safle ynghyd a defnyddio carreg i ffinio'r gerddi blaen. Ystyrir y byddai'r deunyddiau yma yn dderbyniol ar gyfer eu defnyddio yn y bwriad.

5.12 Mae'r safle'n gorwedd oddi fewn i AHNE ac felly rhaid yw ystyried effaith y bwriad ar y dynodiad yma. Yn hyn o beth rhaid yw ystyried gofynion Polisi B8 CDUG. Y nod yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE gan wrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir (gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, iaith a diwylliant a natur dawel a di-lygredd yr ardal ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol iawn pan ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol :-

- bod budd cenedlaethol economaidd neu gymdeithasol sylweddol iawn wedi ei brofi o blaid y datblygiad ac y byddai gwrthod caniatâd yn niweidiol dros ben i'r economi leol;
- y rhoddwyd ystyriaeth i'r gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal neu ddiwallu'r angen amdano mewn ffordd arall;
- y rhoddwyd ystyriaeth i gyfyngu ar yr effeithiau niweidiol ar gymeriad yr ardal a bod mesurau i wneud hynny wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn datgan y dylai polisïau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

5.13 Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y bwriad. Datgan y sylwadau yma bod rhai sylwadau o ran effaith y datblygiad ar yr AHNE wedi eu nodi ar y cais gwreiddiol (C12/0441/39/LL) a chynlluniau diwygiedig. Mae pryder am effaith amgylcheddol y cais diwygiedig oherwydd bydd yn ehangu arwynebedd y datblygiad a cholli elfennau tirlunio a phannu coed oedd yn rhan o'r cais cynllunio blaenorol a oedd yn fodd i sgrinio'r datblygiad a chyfrannu at fioamrywiaeth leol. Ers cyflwyno'r sylwadau yma mae'r cynllun wedi ei ddiwygio gyda'r siediau beic wedi ei ddileu o'r bwriad. Ail-ymgynghorwyd ar y cynlluniau diwygiedig ond nid oedd ymateb pellach wedi ei dderbyn pan yn paratoi'r rhaglen. Mae tynnu'r siediau beic o'r cynllun yn galluogi plannu rhagor yn rhan o'r safle sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu fel oedd y bwriad ar y cais blaenorol a ganiatawyd. Yn ychwanegol i hyn mae gofodau i'w cael rhwng y blociau adeiladau ac mae'r bwriad yn cynnwys cyfuniad o erddi preifat a chymunedol ar gyfer preswylwyr yr unedau preswyl arfaethedig. Yn ychwanegol i hyn byddai band eithaf eang o dir gwyrdd yn parhau i fod wedi ei leoli yn union ger yr afon. Yn sgil hyn ystyrir y byddai pobl sydd yn edrych fyny'r afon o Bont Morgan yn parhau i weld golygfeydd a fyddai'n cynnwys gwyrddni ar y ddau lân. Byddai'r adeiladau yn cael eu gosod yn bennaf ar dir sydd wedi ei ddatblygu yn y gorffennol neu sydd yn ffurfio rhan o gwrtil y gwesty ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn effeithio ar harddwch tirlun naturiol. O ystyried y bwriad yn ei gyfanrwydd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B8, B22 a B25 CDUG.

5.14 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Mae'r datblygiad ar gyfer ail-ddatblygu safle tir llwyd ar gyfer defnydd preswyl ond o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Mae'r safle wedi ei leoli heb fod ymhell oddi wrth rhai tai annedd sydd wedi eu lleoli yn bennaf ar Lôn Engan sydd i'r de o'r safle ond ar dir uwch na lleoliad y cais. Oherwydd y gwahaniaethau yma mewn lefelau tir a bod y ffordd sirol wedi ei leoli

rhwng y safle a'r tai annedd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych neu golli preifatrwydd i ddeiliaid y tai yma mewn modd a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol. Hefyd o safbwynt Polisi B23 mae'r safle yn bresennol yn cynnwys maes parcio ar gyfer y gwesty ac felly gyda'r gallu i gael nifer o gerbydau yn mynd a dod oddi yno. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Byddai'r datblygiad yn defnyddio'r fynedfa gerbydol bresennol i'r safle ac mae'n cynnwys lle parcio i 31 o geir o dan blociau A-C o'r datblygiad. Byddai'r lle parcio hefyd yn cynnwys lle parcio beiciau. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw canol y pentref ac felly bwriedir fel rhan o'r cais wella dulliau cerdded o'r safle i ganol y pentref trwy greu mynediad i gerddwyr i Lôn Engan. Mae lleoliad y safle gerllaw afon a gyda phont ger y fynedfa gerbydol bresennol. Hefyd mae'r safle ar lefel is na'r ffordd sirol sydd i'r de. Yn sgil hyn anodd iawn i'w gweld sut y byddai'n bosibl darparu mynedfa neillog ar gyfer cerbydau nag ychwaith i ledu'n sylweddol y fynedfa bresennol. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ond ni dderbyniwyd ymateb pan yn paratoi'r adroddiad. Fodd bynnag, nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth i gais C12/0441/39/LL. Mae'r ddarpariaeth mynedfa a pharcio i'r cais presennol fel yr hyn ganiatawyd yn flaenorol ac felly ystyrir fod y ddarpariaeth yma yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd. Fel yn y cais blaenorol mae'r cais yn cynnwys bwriad adeiladu yn erbyn y wal gynnal sy'n dal Lôn Engan a dylai'r ymgeisydd sylweddoli mai ei gyfrifoldeb nhw yw'r wal wrth adeiladu yn ei herbyn. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau CH33 a CH36 sydd yn ymwneud a diogelwch ffyrdd a pharcio.

Materion bioamrywiaeth

5.17 Cyflwynodd yr ymgeisydd adroddiad ystlumod (Greenman Ecology dyddiedig 22 Mai 2015) ac adroddiad ecolegol (CES Ecology dyddiedig Mehefin 2015). Mae cynllun ar gyfer clwydfan ystlumod hefyd wedi ei gyflwyno. Ers i'r cais gael ei gyflwyno'n wreiddiol mae'r dyluniad ar gyfer y glwydfan ystlumod wedi ei diwygio i gynnwys clwydfan ac ogof gaeafgwsg. Hefyd mae siediau beic wedi eu dileu o'r cynllun sy'n galluogi plannu mwy o fewn y safle. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. Nid yw'r Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r cais ond maent yn cynnig nifer o amodau i'w gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r amodau sy'n cael eu cynnig yn ymwneud gyda chwblhau'r glwydfan ystlumod, cyflwyno diweddariad i'r adroddiad lliniaru ystlumod, cyflwyno adroddiad monitro ystlumod, rhaglen o waith i waredu llysiau'r dial a phlanhigion ymledol nad ydynt yn gynhenid, cyflwyno Rhaglen Rheolaeth Bioamrywiaeth, cyflwyno datganiad dull a chynllun atal llygredd. Ymgynghorwyd hefyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru sydd yn awyddus i sicrhau y byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn sicrhau mesurau lliniaru addas na fyddai'n agored i risg llifogydd. Ystyrir felly y dylai'r amodau bioamrywiaeth hefyd gyfeirio at gytuno ar union leoliad y glwydfan ystlumod cyn bod unrhyw waith dymchwel yn cymryd lle. Byddai gofyn hefyd fod yr ymgeisydd yn derbyn Trwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd gan Cyfoeth Naturiol Cymru cyn bod unrhyw waith datblygu yn cychwyn. Gellir rhoddi hyn fel nodyn ar y caniatâd yn hytrach nag amod. Ystyrir felly yn sgil gosod amodau addas fel yr amlinellir uchod ar y caniatâd y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi B20 sy'n ymwneud a rhywogaethau gwarchodedig, Polisi B17 sy'n ymwneud gyda safleoedd bywyd gwyllt a hefyd Polisi B35 sy'n ymwneud gyda gwaredu rhywogaethau ymwthiol.

Materion llifogydd

5.18 Gorwedd y safle o fewn parth llifogydd C1 fel y dynodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
Derbyniwyd sylwadau gan Asiantaeth yr Amgylchedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn cadarnhau yn dilyn rhoddi ystyriaeth i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd, hanes y safle a'r ffaith ei fod yn safle datblygu tir llwyd y byddai'n bosibl rheoli'r perygl llifogydd drwy osod amodau ar y caniatad cynllunio. Byddai'r amodau sy'n cael eu cynnig yn cynnwys sicrhau fod lefel llawr daear yr adeiladau / unedau preswyl yn cael eu gosod o leiaf ar 5.69m USO. Byddai hyn fel sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau. Byddai hefyd gofyn fod amodau o ran cyflwyno manylion llawn o'r mesuriadau lliniaru llifogydd, manylion draeniad dŵr wyneb, lefel daear i'r gorllewin o'r safle i aros fel ag y maent a chyflwyno manylion unrhyw waith sydd i gymryd lle o fewn 7 medr o'r Afon Soch.

5.19 Mae datblygiad preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed o fewn NCT 15 ac felly ni ddylid caniatáu datblygiad o'r math yma o fewn ardal parth C1 oni bai ei fod yn cydymffurfio â'r meini prawf penodol o fewn polisi B29 a NCT 15. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ffurfio rhan o strategaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ei leoliad tu fewn i ffin ddatblygu Pentref ac y bydd yn cynnal yr anheddiad drwy ddarparu unedau preswyl ychwanegol gan gynnwys canran o dai fforddiadwy. Byddai'r bwriad hefyd wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen. Felly yn sgil yr uchod a gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd yn fodlon gyda'r bwriad ystyrir ei fod yn cydymffurfio â gofynion polisi B29 o GDUG a TAN15.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.20 Ystyrir bod yr holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd o ganlyniad i'r cyfnod ymgynghori wedi cael eu hystyried yn yr asesiad uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Bwriad yw hwn ar gyfer ail-ddatblygu safle Gwesty'r Riverside ar gyfer 15 uned breswyl a fyddai'n cael eu gosod ar y safle mewn 3 bloc o adeiladau dau a tri llawr a chredir fod y datblygiad yn dderbyniol o ran egwyddor. Fel cais C12/0441/39/LL mae'r materion hyfywdra'n gysylltiedig gyda'r bwriad yn parhau ac felly ystyrir hi'n rhesymol yn nhermau Polisi CH4 i ystyried llai o unedau fforddiadwy na fyddai'n arferol ddisgwyliedig ar safle yn Abersoch. Mae'r cais presennol yn cynnig dwy uned fforddiadwy fel y cais blaenorol ac ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 2 o'r unedau fel tai fforddiadwy angen lleol cyffredinol

6.2 Hefyd, yn sgil yr asesiad o ystyriaethau cynllunio yn cynnwys mwynderau gweledol, mwynderau preswyl, materion trafnidiaeth, bioamrywiaeth a llifogydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r CDUG.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 2 o'r unedau fel unedau fforddiadwy angen lleol cyffredinol ac i amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau diwygiedig.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno manylion waliau allanol.

5. Cytuno ar y garreg a ddefnyddir yn y waliau gerddi a ffin.
6. Darpariaeth barcio i fod yn weithredol cyn i'r anheddau gael eu meddiannu.
7. Cyflwyno cynllun draenio ar gyfer y datblygiad cyn i'r gwaith ddechrau.
8. Angen cytuno ar union leoliad y glwydfan ystlumod a chwblhau'r glwydfan ystlumod cyn cychwyn gwaith dymchwel.
9. Cyn cychwyn gwaith dymchwel rhaid bydd cyflwyno a gweithredu diweddariad i'r adroddiad lliniaru ystlumod.
10. Angen cyflwyno adroddiad monitro ystlumod ar ôl 3 a 5 mlynedd.
11. Cyn cychwyn y gwaith ymgymryd â rhaglen i waredu Llysiau'r Dial a rhywogaethau ymledol nad yw'n gynhenid. Angen cwblhau'r gwaith gwaredu cyn cwblhau'r gwaith adeiladu.
12. Cyn cychwyn adeiladu angen cyflwyno Cynllun Rheoli Bioamrywiaeth yn cynnwys nodweddion ar gyfer dyfrgwn ac ymlusgiaid.
13. Cyn cychwyn adeiladu angen cyflwyno a gweithredu datganiad dull yn cynnwys mesurau i osgoi niwed i ymlusgiaid.
14. Angen darparu cynllun atal llygredd cyn cychwyn y gwaith adeiladu.
15. Gosod lefelau'r llawr gwaelod ar gyfer adeiladau/fflatiau yn 5.69m UOD fan leiaf.
16. Cyflwyno a chytuno ar fanylion pob mesur lliniaru llifogydd gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn i neb feddiannu'r unedau. Rhaid i'r rhain gynnwys uchder y brig ac asesiad strwythurol dan unrhyw lwythiadau waliau cynnal, manylion am danciau ar is-lawr ac unrhyw ddrysau mynediad dan lefelau llifogydd a amcangyfrifir o 5.69m UOD a chyfrifoldebau cynnal a chadw yn y dyfodol.
17. Manylion am drefniadau draenio dŵr gwastraff ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd i'w cyflwyno i'r ACLl a chael eu cytundeb arnynt cyn dechrau'r gwaith. Manylion i gynnwys draenio'r lle parcio ar yr is-lawr ac unrhyw drefniadau arllwysfeydd/pwmpio ynghyd â chyfrifoldebau cynnal a chadw yn y dyfodol.
18. Dylai lefelau'r llawr gwaelod i'r gorllewin aros fel y maent (fel y dangosir yn Narlun Rhif A(00)01-100 Rev C) a dylid eu cadw fel ardal wedi'i thirlunio. Ni ddylid storio cerbydau/offer ar y tir hwn.
19. Cyn dechrau ar unrhyw ddatblygiad, dylai manylion llawn unrhyw waith arfaethedig sydd i'w wneud o fewn pellter yr isddeddf o 7 metr gyferbyn ag Afon Soch gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r manylion sydd i'w cyflwyno gynnwys darpariaeth gydag isafswm lled o 7 metr ar gyfer mynediad a hawddfraint i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw ar hyd glan yr afon neu dim cyfaddawd i drefniadau mynediad presennol i'r llifddorau. Byddai'r coridor mynediad a hawddfraint hwn yn cael ei osod yn unol â'r manylion a gyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol, ac yn cael eu cymeradwyo ganddo, cyn i neb feddiannu unrhyw annedd neu eiddo sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad.
20. Cyflwyno manylion tirlunio llawn.
21. Gweithredu'r cynllun tirlunio.
21. Gwarchod y wal gynnal sy'n ffinio gyda Lon Engan yn ystod ac wedi'r cyfnod adeiladu.

Nodiadau:-

- Hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980 i gario unrhyw waith allan o fewn y palmant / ymyl glas.
- Copi o lythyr Dwr Cymru 19 Hydref 2015.
- Angen trwydded Rhywogaeth Warchodedig Ewropeaidd cyn i unrhyw waith gymryd lle.
- Dim cludo pridd wedi ei lygru gyda Llysiau'r dial heb drwydded gwastraff priodol.
- Copi o lythyr Cyfoeth Naturiol Cymru 26 Tachwedd 2015.
- Cynghori'r ymgeisydd i roi enw Cymraeg i'r datblygiad.