

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/1172/19/LL

Dyddiad 09/04/2018

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

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

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

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau y gohirwyd y cais yma ym mhwyllgor Mehefin 25ain, 2018 er mwyn derbyn cadarnhad pellach gan yr asiant ynglŷn a rhai agweddau penodol yn ymwneud a'r cais ac er mwyn cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 23ain o Orffennaf 2018 ond ni drafodwyd y cais ei hun yn y pwyllgor Cynllunio dilynol ar y dyddiad hwn. Yn ogystal, derbyniwyd cyfarwyddyd gan Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru i beidio penderfynu'r cais hyd nes y derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â niferoedd llif traffig tebygol y datblygiad er mwyn asesu ei effaith ar y gefnffordd gerllaw.
- 1.2 Cais llawn i newid defnydd adeilad a fu tan yn gymharol ddiweddar, mewn defnydd fel cartref nyrsio preswyl i'r henoed er mwyn creu unedau gwyliau hunan gynhaliol ynghyd â chodi adeilad ar wahân er mwyn cynnwys pwll nofio, yn ogystal ag estyniadau a newidiadau i'r adeilad presennol.
- 1.3 Gweler fod y cynlluniau yn dangos y canlynol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig:
- Codi tair ystafell haul
 - Creu ffenestri dormer a ffenestri tó newydd o fewn gofod y prif adeilad
 - Codi adeilad ar wahân yn mesur 7m x 16m i gynnwys pwll nofio

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

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

I gadarnhau niferoedd aros:

- Uned 1 – 10 ystafell wely, 1 ystafell bync = cyfanswm yn aros yn yr uned = 28 o unigolion
- Uned 2 – 11 ystafell wely, 1 ystafell bync = cyfanswm yn aros yn yr uned = 30 o unigolion
- Uned 3 – 13 ystafell wely, 1 ystafell bync = cyfanswm yn aros yn yr uned = 34 o unigolion
- Uned 4 - 13 ystafell wely, llety rheolwr (sef uned byw ar wahan o fewn yr adeilad i'r rheolwr) = cyfanswm yn aros yn yr uned = 28 o unigolion
- Cyfanswm niferoedd aros y llety gwyliau felly fyddai 118 gyda lle i 2 yn llety'r rheolwr gan roi cyfanswm cyflawn o 120.
- Derbyniwyd cadarnhad y byddai nifer y gwesteion yn amrywio yn ôl y tymor ond mai'r nifer tebygol ar un adeg fyddai rhwng 50% a 60% (hyd at 70-mewn nifer) o gyfanswm niferoedd aros yr adeilad.

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gyda'r cais:

- Asesiad Trafnidiaeth (gyda Asesiad diwygiedig dilynol)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

- 1.4 Cyflwynwyd gwybodaeth manwl ar ffurf cynllun ariannol/busnes.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir dyrchafedig ar gyrion pentref Bontnewydd, mae nifer o goed aeddfed o fewn ag yn amgylchynu'r safle (rhai sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed ffurfiol). Mae Parc Siale gwyliau yn cefnu gyda ffin de ddwyreiniol y safle gyda fferm weithredol hefyd i'r un cyfeiriad ond ymhellach draw.
- 1.6 Mae'r safle presennol yn safle eang sydd yn cynnwys lawnt o flaen y prif adeilad ynghyd â manau gwasanaethu i'r ochr a chefn. Gweler fod estyniadau diweddar sylweddol wedi eu ategu at gefn yr adeilad gwreiddiol. Dangosir fod trefniant mewnol presennol yr adeilad (sef ei ddefnydd fel ag y bu tan yn ddiweddar fel cartref nyrsio) yn cynnwys 57 ystafell wely gyda'r holl adnoddau cysylltiedig ar gyfer cartref preswyl megis cegin, ystafelloedd eistedd, swyddfa ayyb. Mae'n wybyddus hefyd fod defnydd hanesyddol i'r adeilad (cyn ei ddefnydd fel cartref nyrsio) wedi bod fel gwesty.
- 1.7 Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mi fydd ymwelwyr i'r safle yn defnyddio maes parcio presennol sydd o fewn y safle. Ceir mynediad tuag at y safle oddiar priffordd yr A487 ar hyd ffordd dosbarth 3 ac yna ar hyd ffordd breifat i fyny at y safle ei hun.
- 1.8 Diwygwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ddileu adeilad a oedd i weithredu fel 'sgubor priodas' ar ran o'r safle gyda llwybr cysylltiol, yn ogystal, diwygwyd cynlluniau er mwyn dangos gofod o fewn y to fyddai'n gweithredu fel man clwydo ystlumod a derbyniwyd asesiad trafniadaeth. Ail ymgynghorwyd yn llawn o ganlyniad i dderbyn y diwygiadau a'r wybodaeth ychwanegol yma. Derbyniwyd diwygiad pellach i'r cais trwy gynnwys llety hunan gynhaliol (i gynnwys ystafell ymolchi, cegin, gofod byw/cysgu) i reolwr ar y llawr daear.
- 1.9 Cyflwynir y cais i bwyllgor gan fod dros 3 o lythyrau gwrthwynebiad wedi eu derbyn yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus.
- 1.10 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r bwriad ble trafodwyd egwyddor y datblygiad arfaethedig ag amlygwyd materion fyddai angen sylw penodol fel rhan o'r cais fel yr angen i gyflwyno arolwg coed ag ystlumod a chynllun busnes.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

TRA 2: Safonau parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
 PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
 ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
 PS 14: Yr economi ymwelwyr
 TWR 1: Atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr
 TWR 2: Llety gwyliau
 PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
 AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol
 PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety gwyliau

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

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

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

4. Ymgynghoriadau:

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

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad a sylwadau cyffredinol. Gweler sylwadau pellach ynglyn a'r agwedd yma yn yr adroddiad.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Dŵr Cymru: Cyngor ag amodau safonol parthed materion draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

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

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

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

Derbyniwyd sylwadau yn cefnogi'r bwriad ar sail:

- Defnydd addas
- Dim effaith trafndiaeth sylweddol

Ar sail derbyn gwybodaeth pellach/diwygiedig, ail ymgynghorwyd yn llawn. Derbyniwyd sylwadau pellach gan drigolion lleol yn cyfeirio at bryderon yn ymwneud a symudiadau trafndiaeth ynghlwm â'r defnydd newydd a'r effaith o ganlyniad ar fwynderau lleol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais yma yn bwriadu newid defnydd cyn gartref nyrsio i ddefnydd fel llety gwyliau. Oherwydd natur y bwriad, mae'r math yma o ddatblygiad yn cael ei ystyried fel llety hunan wasanaeth ag o'r herwydd, fe'i hystyrir o dan ofynion perthnasol polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yma yn datgan y bydd cynigion ar gyfer:

1. *Datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth, neu rai hunanwasanaeth, neu*
2. *Trosi adeiladau presennol i lety o'r fath, neu*
3. *Ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli, yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*

5.2 Yn yr achos yma, mae lleoliad y datblygiad arfaethedig tu allan i ffin datblygu pentref Bontnewydd, ac felly yng nghefn gwlad agored. Er hynny fe welir mai trosi adeilad presennol yw'r bwriad ag y byddai'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf **i**. Nodir yma mai nifer yr ystafelloedd gwely yn y gorffennol yn ol y cynlluniau a gyflwynwyd oedd 57 ac yn ôl gwybodaeth yr asiant, 48 oedd yn trigo yn y cartref. Mae hefyd yn cadarnhau nad yw yn wybyddus beth oedd union nifer staff y cartref yn ystod ei gyfnod olaf fel cartref nyrsio ond amcangyfrifir mai oddeutu 26 oedd yno gan weithio yn ol trefn shifftiau nos a dydd. Yn ôl cynlluniau bwriedig y cais presennol yma, dangosir 51 ystafell wely sydd yn cynnwys un llety rheolwr. Cydnabyddir y byddai 3 ystafell o'r 51 yn ystafelloedd bync ag felly yn gallu cynnwys mwy na nifer arferol fel fyddai ar gyfer ystafell wely gyffredin. Cydnabyddir felly y gall nifer fyddai'n aros yn yr adeilad fod yn fwy na'r defnydd blaenorol ond credir fod yr adeilad a'r safle o ran ei faint yn ddigon mawr i ddygymod a'r niferoedd yma. Rhaid hefyd ystyried y gallai'r defnydd fel cartref nyrsio neu ddefnydd arall o fewn yr un dosbarth defnydd gael ei weithredu ble fyddai rheoli niferoedd bron yn amhosib o safbwynt rheoliadau cynllunio.

5.3 Mae'r safle yn eang a defnydd dwys hanesyddol wedi bodoli tan yn gymharol ddiweddar iddo. Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant fod y defnydd blaenorol fel cartref nyrsio wedi dod i ben oddeutu Ionawr 2016 ag y bu yn wâg nes iddo gael ei brynu gan ymgeisydd y cais presennol yma yn 2017. Er fod peth dirywiad wedi bod yng nghyflwr yr adeilad fel sydd yn ddisgwyliedig ar ôl cyfnod di-ddefnydd, credir mai mân ddirywiad neu ddirywiad arwynebol fyddai hyn yn hytrach nag effaith strwythurol sylweddol oherwydd cyfnod gwâg cymharol fyr. Mae'r asiant yn cadarnhau fod ei gyflwr yn dda iawn ac nad yw'r strwythur wedi cael ei effeithio. Mae gwaith clirio mewmol wedi ei gynnal (cael gwared a dodrefn a darnau gosod a gosodiadau ynghlwm a'r defnydd blaenorol). Mae gwaith archwilio mewmol wedi cael ei gynnal er mwyn canfod cyflwr a ffur waliau a lloriau'r adeilad, o ganlyniad i ganfod rhai diffygion mewn pared mewmol, fe dynnwyd rhain o rai ystafelloedd. Mae toiledau a basn wedi eu tynnu o rai ystafelloedd. Ar wahân i godi 3 ystafell haul ac adeilad i gynnwys pwll nofio, nid yw'n fwriad cynnal gwaith ymestyn neu newidiadau sylweddol i'r adeilad presennol. Credir felly fod graddfa'r newidiadau yn ymdoddi yn rhwydd o fewn y safle a'r adeilad presennol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maen prawf **ii**.

5.4 Defnydd fel cartref nyrsio preswyl a wnaed o'r adeilad yn flaenorol, er mai defnydd anheddol i raddau oedd y defnydd yma, mae'r defnydd bellach wedi dirwyn i ben ag ni chredir y byddai colled o stoc tai parhaol fel sydd yn cael ei nodi ym maen prawf **iii**. Er gwybodaeth, nodir yma fod defnydd blaenorol yr adeilad fel cartref nyrsio yn disgyn o fewn dosbarth defnydd C2. O fewn yr un dosbarth defnydd a defnydd fel cartref nyrsio mae ysgolion a cholegau preswyl, ysbytai a chartrefi adferiad (convalescence). Fe allai'r adeiladau presennol felly gael eu trosi ar gyfer unrhyw un o'r defnyddiau uchod heb angen unrhyw ganiatad Cynllunio ffurfiol pellach. Mi fyddai'r defnydd fel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

cartref nyrsio hefyd wrth gwrs yn gallu cael ei ail sefydlu heb angen unrhyw ganiatad pellach ag heb rheolaeth Cynllunio dros niferoedd defnyddwyr a/neu staff.

- 5.5 Er fod tai preswyl yn wasgaredig ger llaw, ni chredir fod y safle ei hun o fewn ardal breswyl amlwg ag felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt maen prawf *iv*.
- 5.6 Credir mai dyma'r cais cyntaf ar gyfer y math o unedau gwyliau o'r maint yma o fewn yr ardal gyfagos. Derbyniwyd fanylion pellach gan yr asiant ynglyn a strwythur a threfniadau defnydd y safle. Nodwyd y byddai llety rheolwr o fewn yr adeilad ar gyfer goruchwyllo 24 awr parhaol, yn ogystal credir y byddai angen gofalwr yn ogystal a staff arbenigol yn ystod cyfnodau priodasau. Nodir fod grwpiau o'r maint fel a fwriedir yn arferol yn rheoli eu hunain oherwydd y gwahaniaethau mewn cenedlaethau, ond pe byddai ymddygiad annerbyniol, fe'i reolir yn fewnol. Mae'r manylion ariannol o fewn y Cynllun Busnes a gyflwynwyd yn dangos rhagamcaniad elw cynyddol dros 10 mlynedd o ddyddiad cychwyn y fenter sydd yn awgrymu fod y busnes yn hyfyw. Fel sydd wedi ei nodi uchod, cyflwynwyd Cynllun Busnes gyda'r cais, mae'r wybodaeth wedi cael ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, sydd yn datgan:
- Bydd y busnes yn rhan o fusnes sydd eisoes wedi ei sefydlu;
 - Bydd yn cynnig gwasanaethau eraill sef y gwasanaeth priodas a digwyddiadau;
 - Mae'r gyllideb yn ei le
 - Mae'r cwmni yn marchnata gydag arbenigwyr yn y maes llety gwyliau

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

Er gwybodaeth, y lleoliadau eraill ble mae'r cwmni yn gweithredu yw'r canlynol:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Mwynderau gweledol

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.15 Lleolir y safle ar gyrion pentref Bontnewydd mewn lleoliad ar ben ei hun. Cydnabyddir fod angen pasio tai preswyl ar hyd y ffordd sydd yn arwain o'r A487 at y safle a bod parc siales gwyliau a fferm yn gymharol agos i ffin y safle. Rhaid ystyried defnydd hanesyddol y safle a'r hyn a fwriedir yn yr achos yma a phwyso a mesur beth fyddai'r gwahaniaethau amlwg rhwng y ddau. Mae defnydd dwys wedi ei sefydlu ar y safle oherwydd ei ddefnydd fel cartref nyrsio preswyl, dychmygir fod amharu ar adegau o ganlyniad i symudiadau staff yn cyrraedd a gadael, ymwelwyr, danfoniadau, meddygon/ambiwlans ac yn y blaen. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr asiant yn nodi y bu 48-unigolyn yn byw yn y cartref, roedd cyfanswm o oddeutu 26 aelod o staff, rhai yn llawn amser ag eraill yn rhan amser gan gynnwys rheolwr ag is-reolwr, nyrsus, gweithwyr gofal, staff glanhau a cynnal a chadw, staff cegin a staff golchfa. Fe rannwyd y staff fel fod gofal parhaol dydd a nos ar y safle. Yn ychwangeol, tybir y byddai ymwelwyr cyson a'r cartref ar ffurf gweithwyr arbenigol megis doctoriaid, gweithwyr cymdeithasol, teuluoedd ac yn y blaen. Derbynir y bydd symudiadau yn deillio o'r datblygiad arfaethedig yma hefyd ond ni chredir y byddai i raddau ble fyddai'n sylweddol fwy na'r hyn a welwyd eisioes ag a ellir yn gyfreithiol ail gychwyn heb angen caniatad pellach. Gweler fod tai preswyl wedi eu lleoli yn wasgaredig wrth ddynesu tuag at y safle, boed ar y ffordd gyhoeddus neu ar y ffordd fynediad breifat. Mae symudiadau ynghlwm a'r defnydd bwriedig yn anorfod fel a gafwyd yn flaenorol gyda'r cartref nyrsio a chyn hynny fel gwesty. Mae peth amharu felly eisioes wedi bodoli ac fe all y defnydd yma fel cartref nyrsio neu ddefnydd arall o fewn yr un dosbarth defnydd, ail sefydlu heb ganiatad pellach. Nid yw natur y symudiadau yn debygol o fod yn amlwg ag yn sylweddol fwy na'r hyn a gafwyd yn y gorffennol. Credir y byddai natur y datblygiad a'i leoliad ar ben ei hun yn ddefnydd derbyniol ac ni chredir y byddai yn cael effaith annerbyniol sylweddol fwy ar fwynderau cyffredinol a phreswyl trigolion lleol ac felly ni chredir y byddai yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.16 Fel sydd wedi ei nodi uchod, fe ymgynghorwyd yn llawn ynglŷn â'r bwriad gydag Uned Trafndiaeth y Cyngor. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Drafnidiaeth nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad o drosi'r cartref nyrsio, a beth oedd yn flaenorol yn westy, yn 4 uned gwyliau.
- Wrth dderbyn fod yr unedau gwyliau yn fwy na'r arfer, ac yn cynnwys o leiaf deg ystafell wely yr un, mae'r asesiad traffig a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos na fyddai'r bwriad yn arwain at unrhyw gynnydd trafndiaeth. Mae'r asesiad o symudiadau yn cymharu'n agos gyda'r defnydd fel cartref nyrsio ac felly'n annhebyg o gael unrhyw effaith niweidiol nag arwyddocaol na'r sefyllfa yma fel sydd yn cael ei gadarnhau gan yr Uned Drafnidiaeth.
- Mae'r bwriad o greu 4 uned gwyliau at raddfa sy'n ddigonol i letya teulu cyfan neu barti o ffrindiau yn eithaf unigryw, fodd bynnag er mae'r nifer o ystafelloedd gwely'n awgrymu lefel uchel o draffig, tybir y byddai grwpiau o'r math yma'n fwy tebygol o rannu car, a ddim fel unigolion, ac felly byddai'r lefel o draffig yn llai na'r patrwm cymharol at gyfer gwesty arferol neu nifer uwch o unedau gwyliau at raddfa llai.
- Rhaid nodi hefyd fod gwelliannau eisoes wedi cael ei gyflawni fel rhan o ddatblygiad blaenorol, gyda mannau parcio wedi eu greu i gwella mynediad ar hyd y ffordd dosbarth 3 sydd yn arwain at y safle oddiar y gefnffordd gerllaw.
- O ran trefniadau parcio ar y safle, nodir y byddai gofod parcio yn cael ei neilltuo i staff a phreswylwyr yr unedau tra yn ystod cyfnodau priodasau, bydd staff ar gael i reoli trefniadau parcio i ymwelwyr.
- 5.17 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu amlygu gan drigolion lleol ynglyn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar y ffordd fynediad breifat ynghyd â'r ffordd gyhoeddus sydd yn arwain at y fynedfa oddiar priffordd yr A487. Mae'r ffordd yn droellog, serth a chymharol gul mewn mannau, ond mae'r ffordd fel ag y mae ers nifer o flynyddoedd gan gynnwys ei gyfnod yn gwasanaethau'r cartref preswyl. Cyflwynwyd Asesiad Trafndiaeth fel rhan o'r cais ynghyd a fersiwn diwygiedig, ble dangosir fod symudiadau cyson a dwys wedi ei wneud o'r ffordd yn ystod ei gyfnod fel cartref preswyl. Mae'r asesiad a'r ffigyrau a gynhwysir ynddo wedi cael ei asesu yn drylwyr gan yr Uned Drafnidiaeth. Ni chredir y byddai'r bwriad yma yn golygu cynnydd a niwed sylweddol amlwg o ran symudiadau i'r ffordd yma o'i gymharu a'r defnydd hanesyddol fel cartref nyrsio preswyl ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.
- 5.18 Derbyniwyd sylw gwreiddiol gan Uned Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru yn nodi y dylid cyflwyno gwybodaeth pellach ynglyn a nifer a'r math o symudiadau traffig. O ganlyniad i'r sylw yma, cynhaliodd yr asiant drafodaethu gyda swyddogion y Llywodraeth. Rhoddwyd ystyriaeth i'r asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd gan swyddogion y Llywodraeth gan gynnwys y nifer a'r math o lif traffig tebygol ynghlwm a'r datblygiad arfaethedig. Derbyniwyd cadarnhâd maes o law gan y Llywodraeth nad oeddynt am roddi sylw pellach ar y sail nad oedd pryderon amlwg ynglŷn a'r effaith ar y gefnffordd a'u bod o'r herwydd yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl.

Materion bioamrywiaeth

- 5.18 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â materion yn ymwneud a choed ag ystlumod. Derbynir fod yr adroddiad coed a gyflwynwyd yn dderbyniol a thrwy gynnwys amodau perthnasol credir y bydd coed y safle, gan gynnwys coed sydd yn destun Gorchymyn Gwarchod, yn cael eu diogelu. Diwygwyd y cais o ganlyniad i sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a CNC er mwyn cynnwys gofod yn y tŷ er mwyn sicrhau clwydfan i ystlumod. Derbynir fod y gofod yn dderbyniol ar gyfer y bwriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

a thrwy gynnwys amodau perthnasol i sicrhau fod rheolaeth briodol yn ei le a bod argymhellion yr adroddiad Gwerthusiad Ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn cael eu dilyn.

- 5.19 Mae rhan o'r ffordd fynedfa tuag at y safle yn ymylu gyda Ardal Cadwraeth Arbennig ag Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Afon Gwyrfaï a Cwellyn. Mae'r ffordd yma yn bodoli ers sawl blwyddyn ac nid yw'n fwriad cynnal newidiadau i'r ffordd yma fel rhan o'r cais presennol. Credir fod defnydd y ffordd yma wedi sefydlu ers amser maith ochr yn ochr a'r dynodiadau yma, heb fod niwed amlwg wedi bod i'r dynodiadau hyn. Ni fyddai niwed amlwg cynyddol yn deillio o'r defnydd arfathedig o'i gymharu a'r defnydd blaenorol fel cartref nyrsio preswyl, credir felly fod gofynion perthnasol polisiau PS19, AMG 5 a AMG 6 o'r CDLL yn cael eu bodloni.

Materion Llifogydd/Cadwraeth

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

Yr economi

- 5.21 Mae polisi strategol PS 14 yn datgan y dylid "cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol trwy reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwyo..." Credir yn yr achos yma fod y bwriad yn ychwanegu mewn modd positif tuag at yr economi leol trwy gynnig darpariaeth llety newydd i'r math o lety traddodiadol a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal. Mae'r unedau bwriedig yn cynnig llety ar raddfa mwy na'r hyn a dybir sydd ar gael yn bresennol yn yr ardal. Mae'n ymddangos o'r wybodaeth a gyflwynwyd mai cynnal priodasau fydd prif ddefnydd y safle ac y byddai unedau o'r maint fel a fwriedir yn addas ar gyfer eu gosod i grwpiau o deuluoedd a ffrindiau sydd ddim ar gael o fewn yr ardal gyfagos yn bresennol. Credir fod hyn yn cael ei gefnogi gan bolisiau mabwysiedig y Cyngor ag y byddai budd economaidd yn deillio o'r bwriad gan wneud defnydd addas o adeiladau a safle eang presennol.

Materion Isadeiledd

- 5.22 Nodir fod sylwadau wedi eu derbyn gan wrthwynebydd yn cyfeirio at broblemau hanesyddol ynglŷn â threfniant draenio a charthffosiaeth y safle. Yn eu ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus nododd Dŵr Cymru, sydd yn gyfrifol am faterion o'r fath, eu bod yn ystyried trefniant draenio'r safle yn dderbyniol ag yn awgrymu cynnwys amod a chynghor safonol i unrhyw ganiatad ynglŷn â threfniant draenio'r safle i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

dyfodol. O ystyried hyn, credir fod isadeiledd digonol ar gael i wasanaethu'r safle sydd yn unol â gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Cynllun Busnes

- 5.23 Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, cyflwynwyd Cynllun Busnes gyda'r cais. O fewn y Cynllun ceir eglurhad dros gefndir y cais ynghyd a chefnidir y cwmni yn rhedeg safleoedd eraill yn eu meddiant. Nodir mai prif elfen y cynllun yma yw gallu unedau i ddarparu llety ar raddfa fawr i deuluoedd neu grwpiau gyda chyfleusterau o ansawdd uchel ar gyfer defnyddwyr. Mae'r Cynllun Busnes yn datgan fod y defnydd bwriedig yn unigryw ac wedi llwyddo eisioes mewn lleoliadau eraill. Ni chredir fod darpariaeth llety o'r graddfa yma ar gael yn yr ardal.
- 5.25 Yn dilyn cyflwyno'r Cynllun Busnes, aseswyd y cynnwys gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac nid oes wrthwynebiad ar sail cynnwys y cynllun busnes oherwydd:
- Bydd y busnes yn rhan o fusnes sydd eisoes wedi ei sefydlu;
 - Bydd yn cynnig gwasanaethau eraill sef y gwasanaeth priodas a digwyddiadau;
 - Mae'r gyllideb yn ei le
 - Mae'r cwmni yn marchnata gydag arbenigwyr yn y maes llety gwyliau
- 5.26 O safbwynt polisi cynllunio, dylid nodi nad yw Polisi PS 13 yn gofyn am gyflwyno cynllun busnes fel rhan o gais am lety gwyliau, er hynny, mae'r Canllaw Cynllunio Drafft ar Lety Gwyliau, sydd ar hyn o bryd yn mynd trwy'r broses ymgynghori, yn gofyn am gynllun o'r fath ar gyfer pob cais am lety hunanwasanaeth. Yn ogystal, mae angen nodi yn ôl ffigyrau diweddaraf yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ag Uned Trethi'r Cyngor, mai ond 8 llety gwyliau sydd yn ward Bontnewydd, sydd yn gyfystyr a 1.5% o holl eiddo'r ward. Nid oes tystiolaeth felly fod gormodedd o lety gwyliau yn cael ei ddarparu o fewn yr ardal. Er hynny, ni dderbyniwyd gwybodaeth pellach gan yr Uned Dwristiaeth ynglyn a nifer unedau gwyliau o fewn y plwyf ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma. Cyflwynir y wybodaeth i'r Pwyllgor o'i dderbyn maes o law.

Materion Ieithyddol

- 5.27 Derbyniwyd asesiad ieithyddol i gyd fynd a'r cais. Ni dderbyniwyd sylw ar gynnwys yr asesiad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, disgwylir sylwadau'r Uned Polisi ar ei gynnwys ac fe adroddir ar y mater ymhellach yn y Pwyllgor. Awgrymir fod mesurau lliniaru er mwyn gwarchod a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn cael eu gweithredu fel rhan o'r cais megis arwyddion yn y Gymraeg a chynnig cyfleon i ddysgu am y Gymraeg.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Bioamrywiaeth
4. Cyfyngu defnydd i wyliau yn unig
5. Cynllun Rheoli'r safle
6. Gwarchod Coed
7. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru
8. Amodau Dŵr Cymru
9. Deunyddiau
10. Cyfyngu niferoedd aros
11. Cynllun Rheoli Trafnidiaeth