

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

Rhif: 3

Cais Rhif: C16/1412/19/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 08/03/2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Dymchwel tŷ presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r ty haf a'r porth-dy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig

Lleoliad: Tŷ Glan Menai, Ffordd Yr Aber, Caernarfon, LL54 5RP

**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 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel y tŷ presennol (Tŷ Glan Menai) ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol, tanc cynaeafu dŵr a newidiadau i'r fynedfa bresennol gyda'r tŷ haf, modurdy cwch a'r porthdy presennol yn atodol i'r gwesty. Yn fewnol, bydd y cyfleuster yn cynnwys lolfa/bar, storfeydd, cegin, derbynfa a thoiledau ar y llawr gwaelod gan gynnwys teras allanol a fyddai'n atodol i'r lolfa/bar ar y llawr gwaelod; 7 llofft (ystafell ddwbl) ar y llawr cyntaf gyda 5 llofft (ystafell ddwbl) ar yr ail lawr. Yn allanol, bydd y gwesty o wneuthuriad to llechi naturiol (gan gynnwys paneli solar), waliau o goedyn llorweddol, ffenestri/agoriadau o goedyn caled a UPV-c, nwyddau glaw o alwminiwm, fframiau derw i'r balconïau gyda phaneli o wydr ar yr ymylon. Bwriedir creu llecynnau parcio ar gyfer 12 car ynghyd a 3 llecyn parcio ar gyfer staff. Arwynebedd llawr yr adeilad newydd yw 462m². Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys cynllun tirlunio gan gynnwys plannu coed
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu codi'r adeilad newydd ar lefel llawr tebyg i'r tŷ presennol a'i osod ymlaen tuag at y ffordd gan ddilyn ongl y ffordd o'i gymharu gyda lleoliad y tŷ ei hun. Byddai'r adeilad newydd yn mesur oddeutu 11m i'w grib ar ei ran uchaf ac oddeutu 8m i'w grib yn ei ran isaf ac wedi ei leoli oddeutu 11.5m yn ôl o'r ffordd gyda'i lefel llawr oddeutu 3m yn uwch na'r ffordd ei hun. Byddai'r adeilad yn cynnwys teras blaen, balconïau a defnydd eang o wydr i gymryd mantais o'r olygfâ tua'r Fenai ac Ynys Môn yn y cefndir.
- 1.3 Mae'r safle ar siâp triongl ac mae'r ffin ogleddol yn ymylu gyda'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) am hyd oddeutu 140m. Mae gweddill y safle yn ymylu gyda Tir Clwb Golff Caernarfon. Mae'r llecyn tir gyferbyn a safle'r cais ble lleolir harbwr bychan ym mherchnogaeth yr ymgeisydd hefyd. Lleolir modurdy sylweddol ger y fynedfa ogleddol i'r safle ac ymhellach ymlaen ar hyd y ffordd sirol lleolir modurdy cwch gyda mynediad uniongyrchol i'r ffordd ei hun. Ymhellach i'r de, ond yn parhau i fod oddi fewn i'r safle, ceir yr ail fynedfa. Gan ystyried topograffi'r dirwedd leol mae'r safle wedi ei derasu ac yn cynnwys lawntiau gwyrdd, llwybrau a llystyfiant.
- 1.4 Lleolir y safle oddeutu 1.5km o ffiniau de-gorllewinol Tref Caernarfon wedi ei wasanaethu gan ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber). Mae rhan helaeth o'r ffordd yn disgyn o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i dynodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Cynllunio a Pherygl llifogydd (2004). Mae'r safle gyferbyn ag arfordir Ynys Môn sydd wedi ei ddynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dynodwyd y Fenai fel Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac o ganlyniad i'r dynodiant hyn ymgwymerwyd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y Fenai ei hun o dan ofynion Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2010 (fel y'u diwygiwyd).
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf Datganiad Cynllunio a Mynediad, Adroddiad Mynediad (ar sail llifogydd), Datganiad Ieithyddol a Chymunedol, Adroddiad Dylunio ac Adroddiad Asesiad Cynladwyedd. Cyflwynwyd y cais diweddaraf hwn gan fod y cais blaenorol (a ganiatawyd ar apêl) wedi dod i ben.

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

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

Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

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

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi PCYFF5 – rheoli carbon.

Polisi PCYFF6 – cadwraeth dwr.

Polisi TWR2 – llety gwyliau.

Polisi PS14 – yr economi ymwelwyr.

Polisi AMG1 – cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol.

Polisi AMG4 – gwarchod yr arfordir.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Llety Twristiaeth (2010).

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

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10, (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth natur (2009).

NCT6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT: 13 Twristiaeth (1997).

NCT15: Datblygu a Pherygl llifogydd.

NCT:18: Trafnidiaeth (2007).

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C10A/0556/19/LL - dymchwel y tŷ presennol, ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda phwll nofio, manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol a bwriedir i'r tŷ haf a'r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig wedi ei wrthod ym Mai, 2011 ar sail:- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad.
- 3.2 Apeliwyd yn erbyn y gwrthodiad uchod ac fe ganiatawyd yr apêl yn Ionawr, 2012 gydag amodau ar sail (i) cynnaladwyedd - bod y safle yn gynaliadwy ac yn hygyrch; (ii) bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas ar gyfer gwesty; (iii) ni fyddai'r cynnig yn ymwithio i ardal arfordirol agored ac mae'n dderbyniol ar sail graddfa a mas ac adeiladu amgylcheddol gyda'r bwriad wedi ei adolygu dwywaith gan Gomisiwn Dylunio Cymru. Dylid nodi yma hefyd bod yr Arolygwr Cynllunio wedi caniatáu costau yn erbyn yr ACLL ar sail bod yr ACLL wedi ymddwyn yn afresymol wrth ddod i benderfyniad i wrthod y cais gan fod y polisiâu cyfredol yn cefnogi'r fath ddatblygiad ar y safle sydd dan sylw.
- 3.3 C96A/0096/19/CL - Codi tŷ gwydr - Caniatwyd 22/07/2006
- 3.4 C96A/0341/19/CL - Codi giât porth - Caniatwyd 08/11/1996
- 3.5 C01A/0569/19/LL - Adeiladu glanfa - Caniatwyd 07/11/2001
- 3.6 C01A/0304/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2001
- 3.7 C00A/0234/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2000
- 3.8 3/19/13H – Estyniad i'r cwrtil preswyl a safle diwygiedig ar gyfer glanfa - Caniatwyd 8/12/1993
- 3.9 3/19/13G – Addasu ac ehangu yn cynnwys tŷ cwch a glanfa - Caniatwyd 3/02/1993

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

3.10 3/13/19D - Newid defnydd yr hen dŷ golff i fod dy breswyl - Caniatwyd 07/06/1982

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu gan fod y datblygiad o fewn ardal o harddwch naturiol a phryderon ynglŷn natur gul y ffordd, yr iaith Gymraeg, llifogydd a charthffosiaeth.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) gynnal prawf o effaith arwyddocaol debygol ar effaith bosibl y datblygiad arfaethedig ar Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. Bydd angen sicrhau bod y gwaith trin carthion a'r suddfan yn cydymffurfio gyda Safonau Prydeinig perthnasol. Bydd angen cydymffurfio gyda gofynion CNC parthed Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol, 2016.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond gydag amod yn ymwneud a chyflwyno cynllun dwr yfed yn cael eu'i gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLL.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst.

Cyngor Sir Ynys Môn: Dylid ystyried yn ofalus effaith ar y dirwedd ac yn weledol yn enwedig pan wedi goleuo yn y nos.

Gwasanaeth Tan ac Achub: Bydd gan yr Awdurdod Tan gyfle i gynnig sylwadau yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.#

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol a chymeriad yr ardal sensitif hon ar sail maint, graddfa a lleoliad.

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

- Byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail am ddatblygiadau llety gwyliau cyffelyb yng nghefn gwlad sy'n groes i bolisiau cynllunio lleol.
- Rhwydwaith ffyrdd is-safonol yn gwasanaethu'r safle (e.e. dim pafin a llif trafniadaeth yn cynyddu).
- Mae'r ffordd gyfagos yn cael eu heffeithio gan lifogydd o'r Afon Menai.
- Amheus o faint o swyddi fydd yn cael eu creu pe caniateir y datblygiad hwn.
- Arogleuon o'r gyfundrefn garthffosiaeth bresennol.

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

- Digionedd o lety gwyliau eisoes yn bodoli yng nghyffiniau Caernarfon.

Derbyniwyd hefyd lythyr o gefnogaeth i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Wrth ystyried derbynioddeb egwyddor y datblygiad hwn rhaid ystyried penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio ar yr apêl yn 2012 (sydd yn ystyriaeth faterol) ynghyd â rhoi ystyriaeth i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol sy'n weithredol yn bresennol o dan y CDLL. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, gwrthodwyd cais cyffelyb yn ôl yn 2011 gan gyfeirio at bolisiau a gynhwyswyd o fewn y cyn-gynllun datblygu, sef, Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) ar sail :- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad. Fodd bynnag, caniatwyd y datblygiad ar apêl yn dilyn gwrandawriad gyda'r Arolygwr Cynllunio yn cyfeirio at y materion cynllunio canlynol:-

- Cynladwyedd - cadarnhawyd bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ynghyd â'i fod yn safle addas ar gyfer codi llety gwyliau arno. Er bod y daith gychwynnol i'r safle yn debygol o gael ei wneud mewn car preifat dyma'r dull cludiant mwyaf cyffredin i westai eraill yn yr ardal ac na fyddai'r datblygiad yn perfformio'n waeth nag unrhyw westy arall sydd wedi'i leoli yng Nghaernarfon o ran y prif ddull o deithio i'r ardal. Roedd yr Arolygwr o'r farn bod y safle o fewn pellter cerdded a beicio rhesymol i'r dref er ei fod ar derfynau uchaf cymudo arferol ar droed. Byddai'r golygfeydd godidog ynghyd â gwastadrwydd y llwybrau troed/ffordd sirol yn gwneud y daith yn llai llafurus o bosibl. Nododd hefyd byddai manteision i'r clwb golff ynghyd ac i feddianwyr y gwesty pe bai gwasanaethau lleol wedi eu lleoli'n agos at ei gilydd er mwyn annog teithiau amlwrpas a all leihau teithiau y gellid eu cymudo wrth aros yn y gwesty arfaethedig.

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

- Cymeriad a golwg - yn dilyn ymweliad â'r safle cadarnhaodd yr Arolygwr byddai'r prif edrychiadau a golygfeydd o'r datblygiad i'w cael gerllaw yn hytrach nag o bellter. Ni fyddai golygfeydd pell yn arwyddocaol oherwydd topograffeg y safle a'i gymeriad gwyrdd. Credir byddai'r datblygiad yn briodol i'w gyd-destun ac yn unol â'r polisiau perthnasol sydd a'r nod o hyrwyddo cynllun da a lleihau effaith ar y dirwedd. Ni fyddai'r datblygiad ychwaith yn ymwthio allan i ardal arfordirol agored Y Fenai.
- Casgliadau - byddai'r cynnig yn bodloni polisiau o fewn y cynllun datblygu ar y pryd (CDU) o ran llety wedi'i wasanaethu o ansawdd uchel a'i fod yn dderbyniol ar sail effeithiau cynladwyedd, effaith ar y lleoliad cefn gwlad ac o ran graddfa a chynllun. Byddai effeithiau eraill fel ecoleg, llifogydd, cymeriad ieithyddol ac effeithiau diwylliannol yn dderbyniol ac nad oedd gwrthwynebiadau'r ACLL ynghyd â gwrthwynebiadau trydydd parti yn gorbwysu casgliadau'r Arolygwr ei hun.

5.2 Mae'n bwysig nodi yma hefyd nad oes newidiadau i'r cynlluniau fel y'i cyflwynwyd o dan y cais blaenorol er nad yw'r pwll nofio mwyach yn rhan o'r cais cyfredol yma. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, fe ddelwyd a'r cais blaenorol o dan bolisiau'r CDU ond bydd rhaid delio a'r cais diweddaraf hwn o dan ofynion ac amcanion polisiau'r CDLL gan mai'r cynllun hwnnw sydd yn weithredol ar adeg asesu'r cais.

5.3 Ar y cyfan, mae'r polisiau a rhestrwyd uchod (yn enwedig Polisi PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS14, TWR2 a TRA2) yn gyson gydag amcanion a gofynion polisiau'r cyn-gynllun, sef, y CDU. Fodd bynnag, mae yno feini prawf ychwanegol a gynhwysir ym Mholisi TWR2 (llety gwyliau) nad oeddynt wedi eu cynnwys ym mholisi cyffelyb y cyn-gynllun (Polisi D14), sef, (i) maen prawf 3 yn ymwneud at golled yn y stoc o dai parhaol ac (ii) maen prawf 4 ble nad yw'r datblygiad wedi ei leoli mewn ardal breswyl.

5.4 Er bod y bwriad yn golygu colli un tŷ o'r stoc sylweddol o dai parhaol ystyrir y byddai caniatáu'r datblygiad yn gorbwysu'r golled o un tŷ. Er bod anheddau preswyl wedi eu lleoli yn nalgylch safle'r cais ni chredir fod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gan ystyrir bod y safle ei hun wedi ei leoli yng nghefn gwlad sydd hefyd yn cynnwys cwrs golff a daliadaeth amaethyddol wasgaredig.

5.5 Mae Polisi PCYFF1 o'r CDU yn datgan tu allan i'r ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y CDU neu bolisiau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. I'r perwyl hyn, a chan ystyried penderfyniad yr apêl flaenorol, credir bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisiau a chyngor cynllunio cyfredol sydd yn parhau i fod yn gefnogol i'r egwyddor o leoli llety gwyliau newydd o ansawdd uchel yng nghefn gwlad gan ddefnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen a safle sy'n hygyrch i fathau gwahanol o gymudo. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad, felly, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan dylai cynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn creu strwythur anghydnaws o fewn y rhan yma o'r tirlun arfordirol ar sail ei ddyluniad, graddfa, edrychiadau allanol a'i osodiad o fewn y tirlun. Gellir lleihau ad-drawiad y datblygiad ar osodiad AHNE Arfordir Ynys Môn ar sail llygredd golau drwy gynnwys amod mwn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed cyflwyno cynllun golau ar

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

gyfer y datblygiad ei hun. Nodir hefyd nad oedd gan yr Arolygwr Cynllunio yn ei benderfyniad apel gwrthwynebiad i edrychiad, gosodiad na graddfa'r bwriad ac roedd yn cyfeirio yn ei benderfyniad bod y cynllun wedi cael sêl bendith Comisiwn Dylunio Cymru cyn iddo gael ei gyflwyno fel cais cynllunio llawn i'r ACLL ac ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4, AMG1 ac AMG4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd aflonyddwch, sŵn, mygdarth a llygredd golau. Fel y cyfeiriwyd ato uchod nid yw'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gyda'r eiddo preswyl preifat agosaf (Bryn Teg) wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais. Gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r datblygiad ac anheddau cyfagos ynghyd â'i raddfa, dwysedd, defnydd a'i osodiad yn y tirlun lleol ni chredir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac y byddai, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Mae Polisi TRA2 a TRA4 yn ymwneud â safonau parcio ynghyd â rheoli ardrawiadau cludiant. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol nid oedd gan yr Uned Drafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Nodir hefyd nad oedd materion yn ymwneud â thrafnidiaeth yn achosi consyrn i'r Arolygwr Cynllunio wrth drafod yr apêl flaenorol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a'r Fenai sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac i'r perwyl hyn mae'n ofynnol i'r ACLL ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai. O ganlyniad i ymgymryd â'r fath asesiad dywed yr Uned Bioamrywiaeth y gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwyniwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.10 Mae nifer o bolisiâu o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib er mwyn defnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol ynghyd â hyrwyddo economi leol amrywiol ynghyd â lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i fod defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosibl drwy ddefnyddio dulliau amgen. Dywed Polisi PCYFF5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres. Mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.

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

- 5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cadarnhaodd yr Arolygwr Cynllunio yn yr apêl bod y cynnig yn dderbyniol mewn perthynas â'i effeithiau cynaliadwyedd ac mae'r bwriad yn cynnwys gosod paneli solar ar doeau cefn yr adeilad ynghyd a lleoli tanc cynaeafu dŵr uwchben y llecynnau parcio a ger talcen gogleddol yr adeilad. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Cynaliadwyedd sy'n cyfeirio at yr amrywiol fathau o ffyrdd gellir cyfarfod a gofynion cynaliadwyedd *BREEAM* (er nad yw'r rhain yn statudol ofynnol gyda'r cais hwn). Credir, felly, fod ymdrech wedi ei wneud i greu datblygiad sy'n gynaliadwy ac sy'n cydymffurfio gyda'r polisiau a nodir uchod.

Materion llifogydd

- 5.12 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Mynediad (ar sail perygl llifogydd) gan fod rhannau o'r ffordd sirol gyfochrog sy'n gwasanaethu'r safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Mewn ymateb i'r adroddiad mae CNC yn cadarnhau, o fewn cyd-destun y cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen NCT15: Datblygiad a Risg Llifogydd, bod yr ymgeisydd wedi bodloni eu pryderon ynglŷn â pherygl llifogydd i'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle. Oherwydd lleoliad y safle, llifogydd llanwol yw'r perygl llifogydd yma. Cadarnheir eu bod yn fodlon bod y gwesty a'r llecynnau parcio yn uwch na'r amlinelliad llifogydd eithriadol ac, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail perygl llifogydd. Gan ystyried yr uchod, credir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA1 a PS6 o'r CDLL ynghyd a'r cyngor a gynhwysir o fewn NCT15.

Materion ieithyddol

- 5.13 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan y bydd datblygiadau sydd yn fwy na 1,000m² angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Er yn cydnabod pryderon trydydd parti a'r Cyngor Cymuned am yr effaith posibl y gall y datblygiad gael ar yr iaith a'r diwylliant Cymreig, nid oes modd gofyn am y fath datganiad gyda'r cais yma gan fod arwynebedd llawr y gwesty yn is na'r uchafswm uchod. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais gan ddatgan mai un o brif amcanion y bwriad fydd i hybu a hyrwyddo'r iaith Gymraeg. Gellir hybu ac arwyddo'r iaith o fewn y datblygiad arfaethedig drwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw ganiatâd sy'n ymgyffori gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ac sy'n ymwneud â sicrhau bod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio fel rhan o'r datblygiad ei hun.

Materion isadeiledd

- 5.14 Mae Polisi ISA1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. I'r perwyl hyn, mae Dŵr Cymru wedi ymateb drwy ddatgan bydd angen cynnwys amod priodol sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun yfed dŵr ar gyfer y datblygiad gan fod ansicrwydd yn bodoli'n bresennol parthed cyflenwad dwr yfed addas ar gyfer gwasanaethu nid yn unig safle'r cais ond hefyd y clwb golff cyfagos. Byddai gosod amod i'r perwyl hyn yn cydymffurfio gydag un o ganllawiau Polisi ISA1 sy'n cyfeirio at isadeiledd gwasanaethu fel cyflenwad dŵr, draenio a charthffosydd, nwy a thrydan. Bydd y bwriad yn golygu gosod tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol gyda suddfan ddŵr cysylltiedig gyda chanlyniadau profion mandylledd yn dangos bod yr ardal oedd yn destun y profion yn addas ar gyfer system suddfan. Roedd pryderon yn wreiddiol gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) parthed dull draenio'r pwll nofio. Mewn ymateb i'r pryder hwn, diddymwyd yr elfen pwll nofio o'r cais. Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

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

Yr economi

5.15 Mae Polisi PS14 o'r CDLL yn datgan gellir sicrhau cysondeb a'r economi leol a chymunedau lleol drwy, er enghraifft, warchod a gwella'r ddarpariaeth llety gwasanaethol presennol a chefnogi darpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel. Dywed yr eglurhad i Bolisi TWR2 gall gwestai o ansawdd a mathau eraill o lety gwasanaethol ddod a buddion economaidd sylweddol i ardal y Cynllun ac ehangu'r math o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr a chydabyddir nad oes ystod ddigonol o lety o'r fath yn yr ardal. Mae'r polisi hwn yn anelu at gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy. Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018) yn datgan - Mewn ardaloedd gwledig, mae datblygiad yn gysylltiedig â thwristiaeth yn elfen bwysig o ddarparu economi iach ac amrywiol. Yma, dylai datblygiad fod yn ystyriol o'r amgylchedd lleol o ran natur a maint.....Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen neu dir a chyrrff dŵr segur at ddefnydd twristiaeth, yn enwedig mewn perthynas ag adfywio trefol. Dywed y Datganiad Mynediad a Dylunio a gyflwynwyd gyda'r cais byddai'r math yma o lety yn ychwanegu at yr amrywiaeth o westai sy'n bodoli eisoes yng Nghaernarfon ond bod y safle hwn yn fwy delfrydol ar sail ei leoliad a'r golygfeydd. I'r perwyl hyn, felly, credir bydd caniatáu'r cais yma yn cyfrannu tuag at gefnogi'r economi leol yn nalgylch Caernarfon.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad gyda'r brif faterion a godwyd yn cynnwys:-

- Diogelwch ffyrdd - gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) gyda llwybr troed/gerbydlon ar hyd rhannau o'r ffordd ei hun ar gyfer cerddwyr. Gwrthwynebwyd y cais ar sail culni'r ffordd, cynnydd mewn trafndiaeth ynghyd â diffyg llwybr troed. Fodd bynnag, nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Yn ychwanegol i'r uchod ni ystyriwyd yr elfen o ddiogelwch ffyrdd fel rhwystr i'r datblygiad o dan y cais a'r apel blaenorol.
- Mwynderau gweledol - mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ger yr arfordir gyda'r Fennai ac AHNE Ynys Môn. Dywed y gwrthwynebwyr byddai'r bwriad yn creu strwythur gormesol ac ymwithiol yn y rhan yma o'r tirlun sensitif. Fodd bynnag, nid dyma oedd barn yr Arolygwr Cynllunio wrth ddelio gyda'r apel blaenorol ble cadarnhaodd bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei osodiad, graddfa, mas a dyluniad yn y tirlun arfordirol. Nid yw'r cynlluniau a gynhwysir yn y cais cyfredol wedi newid ers y cais gwreiddiol.
- Llifogydd – er bod rhannau o'r ffordd sirol gyfagos o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i dehonglir yn NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd mae CNC yn datgan bod materion fel llifogydd wedi'u harchwilio a'u hystyried yn ddigonol a'u bod yn dangos bod ffyrdd i mewn ac allan o'r safle yn cydymffurfio gyda gofynion NCT15.
- Gosod cysail - mae'r gwrthwynebwyr wedi datgan gall caniatáu'r cais hwn greu cysail ar gyfer caniatáu llety gwyliau cyffelyb eraill yng nghefn gwlad. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod pob cais yn cael ei ddelio ar haeddiant ei hun gan ystyried natur a chymeriad y safle ynghyd ac ystyried y polisïau a'r cyngor

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

cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, ni fyddai caniatáu'r cais arbennig hwn yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb yng nghefn gwlad Gwynedd a Môn.

Hanes cynllunio

- 5.17 Fel y cyfeirwyd ato uchod apeliwyd yn erbyn gwrthodiad yr ACLL i'r bwriad o godi llety gwyliau ar y safle arbennig hwn ond caniatwyd yr apêl yn Ionawr, 2012. Mae'r ystyriaeth hwn yn ystyriaeth faterol i'r cais cyfredol hwn ar sail bod y bwriad diweddaraf yn adlewyrchu'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais gwreiddiol am lety gwyliau (ar wahân i'r pwll nofio sydd erbyn hyn wedi ei ddileu o'r cais) a bod yr Arolygwr Cynllunio wedi penderfynu bod yr egwyddor o leoli'r fath ddatblygiad ar y llecyn tir hwn yn dderbyniol. Nodir hefyd bod yr Arolygwr wedi caniatáu cais i ddyfarnu costau yn erbyn yr ACLL gan iddo ystyried bod hi'n bosibl caniatáu'r bwriad yn unol â gofynion polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol a bod y broses o baratoi'r apêl yn hirfaith o ran ymchwil cefndir a gellid fod wedi osgoi'r apêl yn y lle cyntaf yn enwedig mewn perthynas â mater tir a ddatblygiwyd o'r blaen. Er bod y polisiau hyn yn weithredol o dan y cyn-gynllun datblygu nodir bod egwyddor ac amcanion y polisiau blaenorol wedi eu ymgorffori o fewn polisiau cynllun cyfredol sef y CDLL a chyngor cenedlaethol Llywodraeth Cymru. Rhaid felly rhoi pwysau sylweddol i benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu'r apel ac er fod newid wedi bod yn y Cynllun Datblygu ers caniatáu'r apel mae natur y polisiau ar gyfer ceisiadau fel hyn yn parhau i fod yn debyg iawn ac byddai felly yn anodd iawn dod i gasgliad gwahanol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r holl sylwadau sydd wedi eu derbyn gan gynnwys ymateb trydydd partion i'r cyfnod ymgynghori yn ogystal â'r penderfyniad apêl blaenorol am ddatblygiad cyffelyb credir yn yr achos hwn, bod y datblygiad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol cyfredol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Samplau o ddefnyddiau allanol i'w cyflwyno a'u cadarnhau gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
4. Ni cheir defnyddio'r gwesty hyd nes bod y fynedfa a'r llecynnau parcio wedi eu cwblhau.
5. Cytuno a chynllun dŵr yfed a draenio dŵr hwyneb cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
6. Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno manylion parthed amseru a darparu clwyd ystlumod.
7. Dim gwaith dymchwel rhwng 15 Ebrill i 1 Hydref gyda gweithiwr trwyddedig yn bresennol yn ystod y gwaith dymchwel ynghyd a thynnu llechi o'r to drwy law.
8. Dim gwaith dymchwel rhwng 1 Ebrill i 31 Awst oni bai bod modd dangos nad oes adar nythu yn yr adeilad presennol.
9. Cydymffurfio gyda'r adroddiad coed a chynllun tirweddu.
10. Cyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig.
11. Amodau Priffyrdd.
12. Cytuno a chynllun goleuo.

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

13. Arwyddion dwy ieithog.
14. Tanc septig a'r suddfan ddŵr cysylltiedig i gydymffurfio gyda Safonau Prydeinig.