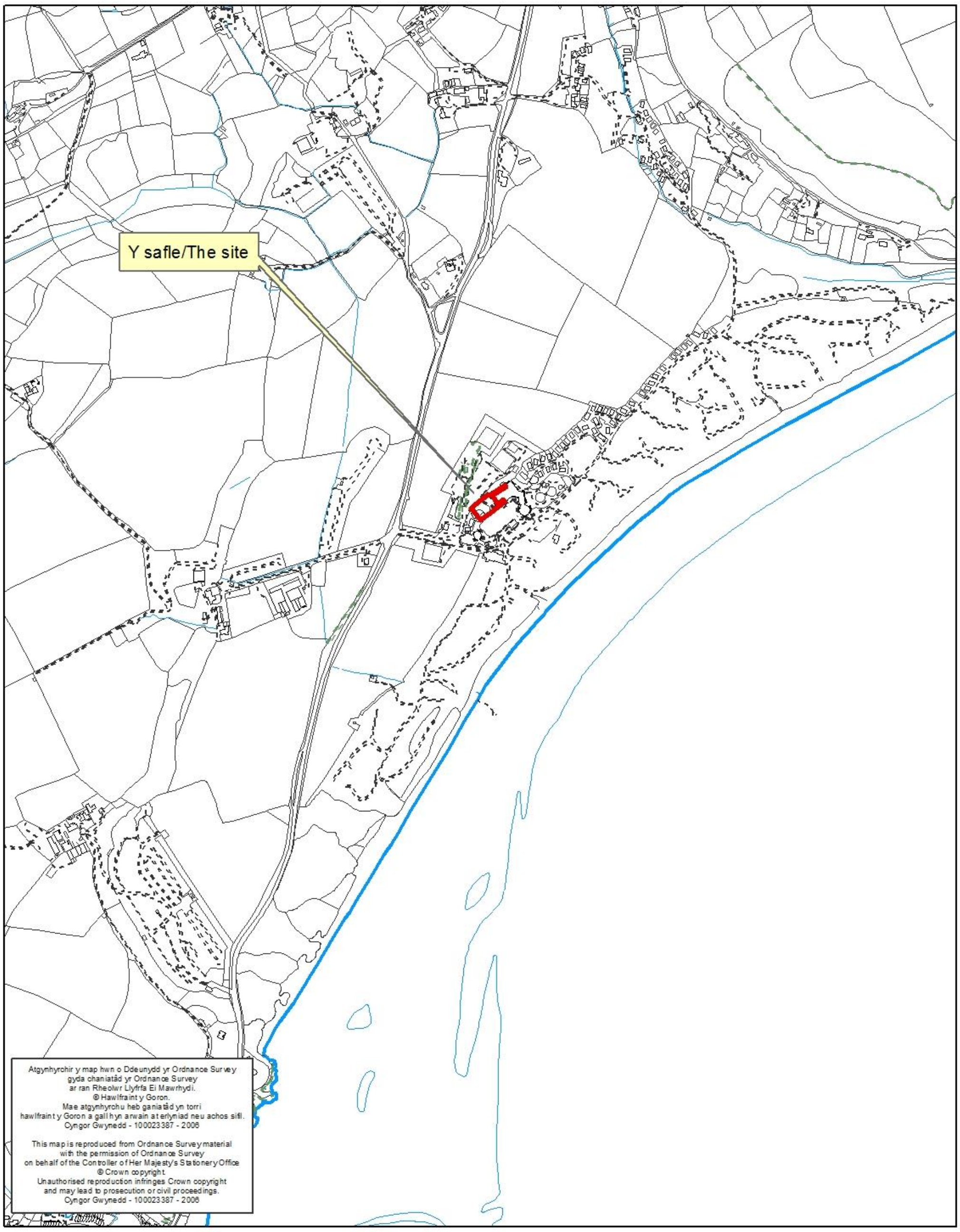
Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C16/1105/39/LL

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



Cais Rhif:	C16/1105/39/LL
Dyddiad Cofrestru:	16/09/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Llanengan
Ward:	Abersoch
Bwriad:	ESTYNIAD I ADEILAD HAMDDEN ER MWYN YMESTYN SPA PRESENNOL GAN GYNNWYS YSTAFELLOEDD TRINIAETH, PYLLAU, LLE BWYTAU AC YSTAFELLOEDD NEWID
Lleoliad:	THE WARREN, ABERSOCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL537AA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu estyniad i adeilad hamdden er mwyn ymestyn cyfleusterau spa presennol i ddarparu ystafelloedd triniaeth, pyllau, lle bwyta ac ystafelloedd newid. Byddai'r estyniad wedi ei leoli ar dalcen de gorllewinol yr adeilad presennol gyda rhan to fflat yn y canol yn cysylltu i'r adeilad presennol a rhan to 'hip' llechi ar y talcen. Byddai ôl troed yr estyniad yn mesur oddeutu 771m². Datgan y Datganiad Cynllunio gyda'r cais mai bwriad sydd yma i ail-fuddsoddi a gwella ansawdd ac amrediad cyfleusterau o fewn y gyrchfan i alluogi mwy o ddefnydd o'r cyfleuster tu allan i'r cyfnod gwyliau. Maent yn rhagweld mwy o wariant gan dwristiaid yn yr ardal gan atgyfnerthu cyflogaeth bresennol a chreu 17 o swyddi newydd (5 llawn amser a 12 rhan amser).

1.2 Saif yr adeilad mewn lleoliad canolog o fewn y safle carafanau eang gyferbyn a'r maes parcio. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad rhwng pentrefi Llanbedrog ac Abersoch. Gwasanaethir y safle gan ffordd sirol ddosbarth 1 yr A499 a rhed llwybr cyhoeddus rhif 93 Llanengan trwy'r safle. Mae'r holl safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig Eithriadol Llyn.

1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn ymwneud a datblygiad masnachol dros 500m².

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

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 â 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 rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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 B24 GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 DEUNYDDIAU ADEILADU 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 B27 CYNLLUNIAU TIRLUNIO Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI 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 presennol, 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 D8 EHANGU MENTRAU PRESENNOL Caniatau cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

POLISI D13 ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU Caniatau cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu ar safleoedd o fathau penodol erial os nad oes cyfleoedd addas o fewn ffin ddatblygu. Bydd yn ofynnol i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud gyda datblygu marchnadoedd 'niche'; neu, cefnogi datblygu thema gydnabyddedig Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd a, dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad arfaethedig.

POLISI D17 UWCHRADDIO SAFLEOEDD UNEDAU SAFLEOEDD CARAFANAU GWYLIAU SEFYDLOG A SIALES GWYLIAU PRESENNOL Caniatau cynigion i uwchraddio safleoedd carafanau gwyliau sefydlog a siales gwyliau presennol trwy ddulliau penodol os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda gwella amrediad ac ansawdd llety a chyfleusterau; gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad a gwedd y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch; yn ogystal â chynyddu nifer o unedau.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0358/39/YM: Ymholiad cynllunio parthed uwchraddio'r cyfleusterau spa gydag estyniad. Cynnig tri opsiwn dyluniad gwahanol. Bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae'r dyluniad ar y cais gerbron yn wahanol i'r hyn gynhigiwyd yn yr ymholiad.

3.2 C01D/0136/39/LL Cais diwygiedig - adeiladu canolfan hamdden, a chae peldroed a diwygio amod rhif 5 ar ganiatâd rhif C00D/0276/39/LL er caniatáu deiliaid y Warren a meysydd eraill o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd i ddefnyddio'r ganolfan hamdden Caniatáu 30 Ebrill 2001

3.3 C01D/0054/39/LL Estyniad i bwll nofio presennol: Caniatáu 26 Mawrth 2001

3.4 C00D/0276/39/LL Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu canolfan hamdden a chae peldroed 5 bob ochr: Caniatáu 3 Hydref 2000

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriad roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Uned Cefn Gwlad a Mynediad:	Nid oes gan y tîm Hawliau Tramwy unrhyw sylwadau i'w cynnig ar y cais hwn oherwydd nid yw'r datblygiad yn cael effaith uniongyrchol ar hawl tramwy.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio a holl anghenion y ddeddfwriaeth ganlynol: • Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ac ati 1974 a'r rheoliadau perthnasol a wnaethpwyd oddi tan y ddeddf. • Rheoliadau Hylendid Bwyd (Cymru) 2006. • Deddf Diogelwch Bwyd 1990 Cynghorir i'r ymgeisydd gysylltu â'r adran os yn llwyddiannus i drafod y materion ymhellach.
Uned AHNE:	Y bwriad yw creu estyniad eithaf sylweddol i adeilad hamdden ar safle gwyliau Y Warren ger Abersoch. Bydd y datblygiad yn dwysau'r defnydd hamdden ond nid yw yn ymestyn terfynau'r safle. Oherwydd bod y safle eisoes wedi ei datblygu yn eithaf dwys ni chredir y bydd y datblygiad pellach hwn yn cael effaith arwyddocaol ar yr AHNE a bydd y tirlunio yn ychwanegu at fioamrywiaeth leol.
Dŵr Cymru:	Awgrymu bod amod yn cael ei osod bod Cynllun Draenio yn cael ei gyflwyno a'i gytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith. Sylwadau safonol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Nid oes trigolion cyfagos i'w hysbysu. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan: • Dim gwrthwynebiad tu fewn i'r safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi D8 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ystyriaeth berthnasol pan yn trafod ceisiadau i Ehangu Mentrau Presennol. Datgan y polisi y cymeradwyir cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol os gellir cydymffurfio a'r meini prawf perthnasol, sef:

1. nad yw'r cynnig yn ymwneud â defnydd presennol sydd eisoes yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch a/neu ar ddefnyddiau presennol cyfagos
2. bod y cynnig wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol neu'n ffinio ag ef;
3. bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar y pryd;
4. na fydd graddfa'r datblygiad presennol ynghyd â'r cynnig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol;
5. er mwyn lleihau effaith weledol ar yr ardal o amgylch, bod y cynnig yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif a mesurau addas i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad.

5.2 Mae'r bwriad i ymestyn a chyfnewid cyfleusterau spa presennol yn ymddangos i gydymffurfio gyda'r holl feini prawf uchod, gan ei fod yr estyniad wedi ei gysylltu i'r adeilad presennol a'r defnydd yn ategol i weithrediad presennol y safle. Nid yw'r defnydd o fewn safle carafanau sefydlog eang a sefydledig yn achosi difrod i'r ardal gan ei fod wedi ei leoli mewn lleoliad canolog ac anymwthiol o fewn y gyrchfan. Cyflwynwyd hefyd gynllun tirlunio fel rhan o'r bwriad i leihau ei effaith weledol.

5.3 Datgan Polisi D13 y cymeradwyir cynigion i ddatblygu Atyniadau a Chyfleusterau newydd neu wella safon cyfleusterau presennol os defnyddir adeiladau neu safleoedd presennol sydd â pherthynas agos ag adeiladau sy'n ffurfio rhan o glwstwr o gyfleusterau twristiaeth presennol. Yn yr achos yma byddai'r estyniad wedi ei gysylltu i glwstwr o adeilad hamdden presennol ac felly yn cydymffurfio a gofynion y polisi.

5.4 Nod polisi D17 CDUG yw hybu gwelliannau ac uwchraddio safleoedd carafanau sefydlog a siales gwyliau presennol. Gan nad oes bwriad i ymestyn y safle na chynyddu niferoedd yn yr achos yma nid yw'r polisi yn neilltuol berthnasol, fodd bynnag mae'r ffaith bod y bwriad yn un i fuddsoddi yn helaeth mewn rhaglen o welliannau i uwchraddio ansawdd cyfleusterau'r safle yn cael ei annog.

Mwynderau gweledol

5.5 Sylweddolir bod maint a graddfa'r arwynebedd llawr (oddeutu 771m²) yn sylweddol, fodd bynnag credir fod y maint yn gymesur a chyfleusterau hamdden presennol y safle ac na fyddai'n or-ddatblygiad. Cyflwynwyd Datganiad Cynllunio gyda'r cais i egluro meddylfryd dros ddewis y dyluniad arfaethedig. Byddai'r estyniad wedi ei leoli ar dalcen de gorllewinol yr adeilad presennol gyda rhan to fflat yn y canol gydag ochrau to 'mansard' yn cysylltu i'r adeilad presennol. Prif nodwedd yr adeilad presennol yw talcendo 'hip' llechi serth ac mae'r estyniad arfaethedig yn ymgeisio i ddilyn yr un patrwm gyda rhan to 'hip' tebyg, ond is, ar ran talcen yr estyniad. Ystyrir bod graddfa, maint, ffurf a lleoliad yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol a'r dyluniad yn gweddu a pharchu'r adeilad presennol. Gan mai golygfeydd lleol yn unig sydd o'r adeilad, oherwydd ei osodiad yn y tirlun, ni chredir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar y dirwedd nac ar olygfeydd. Bwriedir defnyddio llechi fel gorffeniad y to a chymysgedd o rendr gwyn, paneli llechi a phren ar yr estyniad sydd yn cydweddu a'r adeilad presennol ac yn cyfateb i orffeniadau adeiladau eraill o fewn y gyrchfan wyliau. Credir fod y bwriad felly yn dderbyniol o agwedd polisïau dylunio B22, B24, B25 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.6 Er bod y bwriad wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir nac yn groes i ofynion polisi B8 CDUG. Er gwaethaf maint yr adeiladau presennol, mae natur eu lleoliad o fewn tirffurf powlen ynghyd a'r tirlunio presennol yn golygu nad yw'r adeiladau yn sefyll allan yn y tirlun ac ni ystyrir y byddai'r estyniad yn amlwg ychwaith. Nid oes gan y Swyddog AHNE wrthwynebiad oherwydd bod y safle eisoes wedi ei datblygu yn eithaf dwys. Mae cynllun tirlunio derbyniol wedi ei gyflwyno i feddalu effaith weledol leol y datblygiad a nodir o'r ymweliad safle ac o'r wybodaeth yn y Datganiad Cynllunio bod buddsoddiad sylweddol o oddeutu £250,000 wedi ei wario ar dirlunio'r safle yn ddiweddar i wella gwedd y safle. Ar sail hyn ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi B8 AHNE a B27 Tirlunio CDUG ac na fyddai niwed sylweddol i dirlun yr AHNE.

5.7 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. 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.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Gwasanaethir y safle gan fynedfa lydan safonol bresennol i ffordd sirol dosbarth 1 yr A499 sydd yn ddigonol i wasanaethu lefelau uchel o drafnidiaeth a cheir darpariaeth parcio eang presennol yn union gyfochrog a'r adeilad. Mae'r datganiad cynllunio gyda'r cais hefyd yn manylu bod y datblygiad wedi ei ddylunio i gynnwys mynedfeydd addas i bawb a chyfleusterau anabl penodol i'r cwsmeriaid. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd trafnidiaeth, parcio a mynediad i bawb ac yn unol â pholisïau CH30, CH33, CH36 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau a restrwyd uchod, ystyrir fod yr estyniad i'r cyfleusterau hamdden yn dderbyniol o agwedd polisïau ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r Cynlluniau a chynllun tirlunio
3. Llechi
4. Gorffeniad
5. Plannu yn y tymor plannu nesaf ar ôl cwblhau'r datblygiad
6. Amod Dwr Cymru i gyflwyno Cynllun Draenio