Rhif: 1

Cais Rhif:	**C18/0520/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**04/07/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio/Full - Planning**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Dwyrain Porthmadog East**
Bwriad:	**Cais ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi gwesty gyda ty bwyta a bar atodol ynghyd a newidiadau i'r fynedfa, creu llecynnau parcio a thirlunio a darparu lle biniau (cynllun diwygiedig) / Application for the demolition of existing building and erection of hotel with ancillary restaurant and bar together with associated works including alterations to existing vehicular access, creation of parking spaces, landscaping and provision of bin store (revised scheme)**
Lleoliad:	**Ty Moelwyn, Britannia Terrace, Porthmadog, Gwynedd LL49 9AB**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i ddymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu'r safle trwy godi gwesty gyda thŷ bwyta a bar atodol ynghyd a chynnal newidiadau i'r fynedfa gerbydol, creu llecynnau parcio a storfa beics ac ardal wasanaeth gan gynnwys ardal cadw biniau a thirlunio.

1.2 Er eglurdeb, mae'r cais yma wedi ei ddiwygio o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer dymchwel yr adeilad a chodi gwesty newydd 3 llawr i gynnwys 66 ystafell wely, tŷ bwyta a bar gydag adnoddau cysylltiol gan gynnwys 57 man parcio.

1.3 Mae'r cais bellach yn cynnig y canlynol:

- Adeilad 3/4 llawr sydd yn darparu cyfanswm arwynebedd llawr newydd o 2,978m²
- 80 ystafell wely dros 3/4 llawr, tŷ bwyta a bar ar y llawr daear gydag adnoddau cysylltiol
- 56 llecyn parcio (gan gynnwys 3 llecyn wedi ei ddynodi i ddefnyddwyr anabl) a storfa beics
- Yn allanol, mi fydd yr adeilad wedi ei orffen trwy gyfuniad o rendr, cladin pren a charreg naturiol ar y waliau a llechen naturiol ar y toeau crib
- Tirlunio meddal trwy'r safle gan gynnwys plannu coed a pherthi

1.4 Mae'r safle mewn lleoliad amlwg wrth ddynesu at dref Porthmadog dros Y Cob o gyfeiriad y de ddwyrain. Mae'r safle presennol yn cynnwys adeilad a ddefnyddiwyd tan yn weddol ddiweddar fel swyddfeydd ac fe welir mynedfa safonol oddi ar y briffordd gyfagos a llecynnau parcio heibio cefn y safle. Mae llwybr cerdded a beicio yn rhedeg heibio ochr a chefn y safle tra bod llwybr cyhoeddus arall gyferbyn yn ddyrchafedig ar y Cob sydd hefyd yn cael ei rannu gyda rheilffordd Ucheldir Cymru.

Mae'r safle oddimewn neu'n agos i'r dynodiadau canlynol:

- Ardal Tirwedd Arbennig Glaslyn a'r Dwyryd
- Ardal Gadwraeth Porthmadog
- Tirwedd o ddiddordeb hanesyddol arbennig Aberglaslyn
- Ardal llifogydd C1
- Safle o ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Morfa Harlech
- Safle o ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glaslyn
- Safle Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau

Nodir hefyd fod Y Cob yn strwythur rhestredig gradd II tra bod rhes o dai preswyl Tros y Bont (Britannia Place) i gyfeiriad y gogledd orllewin hefyd yn adeiladau rhestredig gradd II.

1.5 Mae'r cais yma, oherwydd ei faint, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ac mae'r cais cynllunio wedi'i lunio i gymryd y sylwadau hynny i ystyriaeth.

1.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol:

- Asesiad Effaith Llifogydd
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno (PAC)
- Asesiad Geo Amgylcheddol (Llygredd)
- Asesiad Angen a Dilyniannol
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Ieithyddol
- Asesiad Rhywogaethau wedi eu Gwarchod
- Datganiad Trafnidiaeth
- Datganiad Effaith Treftadaeth
- Datganiad Cadwraeth Dŵr
- Asesiad Ynni

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 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**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dwr

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

MAN 1: Datblygiad arfaethedig mewn canol trefi

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

PS 19: Gwarchod a ble’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 2: Ardaloedd o dirwedd arbennig

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AT 4: diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi’u dynodi a’u gosodiad

Mae’r canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a llety i ymwelwyr

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad manwerthol a masnachol

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 13: Twristiaeth

NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a’r Gymraeg

NCT 23: Datblygu economaidd

NCT 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes Cynllunio diweddar yn ymwneud a'r safle.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad ond yn dilyn sawl trigolyn lleol yn mynegi pryder am yr elfen parcio, nodir y dylid adolygu ac ystyried os yw 56 o lefydd parcio yn ddigonol ar gyfer gwesty efo 80 o ystafelloedd, tŷ bwyta, bar a nifer o bobl yn gweithio yno.
Uned Drafnidiaeth:	Sylwadau manwl wedi eu cyflwyno. Trafodir yr elfen yma mewn manylder yn yr adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Awgrymir cynnwys amodau penodol yn ymwneud a lefelau llawr gorffenedig, angen cyflwyno Cynllun Argyfwng Llifogydd ac angen cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol adeiladu i'w gytuno gyda'r Awdurdod Lleol.
Dŵr Cymru:	Ers cyflwyniad gwreiddiol y cais cynhaliwyd asesiad hydroleg ar y rhwydwaith lleol sydd wedi cadarnhau y gall y system ddygymod a'r datblygiad. O ganlyniad tynnir y gwrthwynebiad gwreiddiol yn ôl a rhoddir cyngor a chyfarwyddyd safonol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cytunir gan ganfyddiadau'r adroddiad amgylcheddol ac awgrymir mesurau a rheoliadau addas.
Uned Bioamrywiaeth:	Yn dilyn asesiad manwl o'r bwriad a'r wybodaeth arbenigol a gyflwynwyd ac yn unol â gofynion Rheoliadau Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, nid yw Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o'r farn y byddai effaith arwyddocaol ar yr ardal gadwraeth arbennig ac felly ni wrthwynebir y bwriad. Awgrymir cynnwys amod i ddilyn canfyddiadau'r asesiad Ecolegol.
CADW:	Wedi ystyried y wybodaeth yn ofalus, nid oes ganddom unrhyw sylwadau i wneud ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Oherwydd potensial fod olion hanesyddol o gyfnod defnydd y safle fel ffowndri yn yr 19eg ganrif, awgrymir cynnwys amod safonol i gynnal asesiad archeolegol o'r safle cyn cynnal y datblygiad
Gwasanaeth Tân ac Achub:	Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi.
Uned Draenio Tir y Cyngor:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Uned Twristiaeth y Cyngor:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Uned Iaith y Cyngor:	Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Uned Llwybrau:	Yn falch na fydd y cynlluniau yn amharu ar y llwybr cerdded a beicio presennol, serch hynny, credir ei bod yn rhesymol cynnwys amod i sicrhau y cedwir y llwybr yn agored ac i dynnu sylw'r datblygwr pe byddai angen cau'r llwybr dros dro, y bydd rhaid derbyn cymeradwyaeth o flaen llaw.
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: • Diffyg llecynnau parcio/ Colled o lecynnau parcio presennol • Diangen a gwybodaeth anghywir • Effaith niweidiol ar fusnesau lleol • Angen ystyried trigolion yn ystod cyfnod adeiladu • Angen gwarchod yr amgylchedd, cymeriad hanesyddol a'r iaith Gymraeg • Gôr ddatblygiad • Effaith niweidiol ar fwynderau gweledol a chyffredinol yr ardal a chymeriad hanesyddol • Dyluniad a gorffeniadau gwael 'safonol' • Dim llecynnau 'chargio' ceir trydan • Gosod cynsail i ddatblygiadau mawr eraill

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

- Cyfeiriad at ddiffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau lleol sydd wedi eu disodli

Derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Croesawu swyddi newydd
- Croesawu ystafelloedd aros ychwanegol yn y dref a datblygiad y safle

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol.

5.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011 - 2026) yw'r cynllun datblygu presennol ac fe welir cyfres o bolisïau sydd wedi eu nodi uchod sy'n berthnasol i'r cais yma.

5.3 Y prif bolisïau cynllunio perthnasol wrth ystyried yr egwyddor yn yr achos yma yw polisiau PCYFF 1, MAN 1, PS 5 a TWR 2. Mae PCYFF 1 yn datgan y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun yma, polisiau cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio eraill. O safbwynt yr elfen yma felly, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor gan fod y safle yn gyfan gwbl o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Yn ogystal, mae polisi PS 5 yn nodi y dylid *"rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib oddi mewn i ffiniau datblygu'r…ganolfan gwasanaeth trefol".* Yn yr achos yma, er na chedwir yr adeilad presennol, mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn briodol o safbwynt gofynion polisiau PCYFF 1 a PS 5 gan ei fod yn gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd eisoes o fewn y ffin datblygu gyfredol.

5.4 Gan mai cais yw hwn ar gyfer datblygiad sydd yn darparu llety wedi ei wasanaethu ar ffurf gwesty, rhoddir ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 2. Mae paragraff 6.3.64 o bolisi TWR 2 yn amlygu'r ffaith fod diffygion yn y math yma o ddarpariaeth yn bresennol ac nad oes ystod ddigonol o lety gwyliau o'r math yma yn ardal y cynllun. Credir felly fod gofynion y polisi yn gefnogol i'r egwyddor o ehangu'r ystod o ddarpariaeth a gwella safon a niferoedd o lety gyda gwasanaeth a geir.

5.5 Gan fod y safle wedi ei leoli y tu allan i'r canol tref fel sydd wedi ei diffinio yn y CDLL, roedd angen i'r datblygwr gyflwyno asesiad o'r angen a phrawf dilyniannol ar gyfer y bwriad er mwyn cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 1 yn ogystal â bodloni gofynion perthnasol Polisi Cynllunio Cymru a NCT 4. Mae eglurhad polisi MAN 1 yn

cydnabod pwysigrwydd canolfannau fel Porthmadog ar yr economi leol trwy sicrhau fod amrywiaeth o swyddogaethau sy'n cyd-fynd a'i gilydd ar gael gan leihau'r angen i deithio a bod yn gatalydd i adfywio llwyddiannus a chynorthwyo i gynnal cymunedau cynaliadwy. Credir fod canfyddiadau'r Asesiad Dilyniannol ac Angen a gyflwynwyd yn canfod fod angen ar gyfer y datblygiad yn y lleoliad yma ac nad oes safleoedd addas eraill ar gael yn y dref ac o ganlyniad y byddai'r effaith ar ganol tref Porthmadog yn gymharol ddi-nod. Credir fod y rhan perthnasol o'r asesiad wedi profi'r angen am y datblygiad trwy roi ystyriaeth i'r cyflenwad presennol o'r math yma o lety yn yr ardal ehangach ac o fewn tref Porthmadog yn benodol (gan gynnwys caniatâd amlinellol ar gyfer gwesty arall yn rhan arall o'r dref). Cynhaliwyd asesiad o'r angen ar gyfer y gwesty gan ragamcanu dros gyfnod o amser yr angen ar gyfer y math yma o ddarpariaeth yng nghyd-destun y ddarpariaeth sydd eisioes yn bodoli ac sydd wedi derbyn caniatad. O ganlyniad, ac wedi i'r manylion gael eu hasesu gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd, credir fod y cyfiawnhad ar gyfer y datblygiad a'r holl elfennau cysylltiedig gan fod darlun cyflawn wedi ei gyflwyno sydd wedi ystyried yr effaith ar ganol tref Porthmadog a'r budd economaidd fyddai'n deillio o ddatblygiad o'r fath.

Mwynderau gweledol

5.6 Gweler amrywiaeth ym maint a ffurf adeiladau cyfagos, er bod nodweddion hanesyddol i rai adeiladau, ni chredir fod unrhyw ffurf bendant yn bodoli o fewn yr ardal gyfagos. Mae'r adeilad presennol yn eithaf sylweddol ei faint gyda thri llawr iddo a tho hip llechi. Nid oes unrhyw nodweddion pensaernïol o ddiddordeb yn perthyn iddo ac mae'n debyg ei fod yn nodweddiadol o adeilad swyddfeydd o'i gyfnod (70au). Mae'r adeilad yn segur ers peth amser ac yn dirywio, mae wedi ei leoli i flaen y safle gydag ochr y ffordd gyhoeddus gyda'r parcio i'r cefn. Mae'r hyn a fwriedir yn dangos adeilad wedi ei leoli ymhellach yn ôl o'r ffordd gyhoeddus gyda'r maes parcio i'r blaen. Er bod y bwriad yn sylweddol wahanol i'r adeilad presennol mae hefyd yn arddangos nodweddion cyffredin.

5.7 Mi fyddai'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn creu newid gweledol amlwg ond ni chredir y byddai'r newid yma yn un annerbyniol. Yn sicr o ystyried hyn yn erbyn gofynion polisiau perthnasol credir y byddai yn "ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle", fel yr amlinellir ym mholisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

5.8 Mi fyddai maint a swmp yr adeilad newydd yn ymddangos yn fwy na'r adeilad presennol o ganlyniad i newid yn ffurf yr adeilad a'r to o'r hyn sy'n bodoli eisioes ac fe welir cynnydd o oddeutu dwbl yr arwynebedd llawr o'r hyn sy'n bodoli eisioes. Er eglurdeb, dyma'r mesuriadau a'r manylion perthnasol:

- Uchder yr adeilad presennol yw 13.1m – Uchder yr adeilad newydd fyddai 13.1m
- Uchder cyflawn (gan gynnwys lefel tir) yr adeilad presennol yw 16.85m – Uchder cyflawn yr adeilad newydd (gan gynnwys lefel tir) newydd fyddai 16.85m
- Yr adeilad newydd yn rhannol to crib llechi ac yn rhannol to fflat
- Cyfanswm arwynebedd llawr yr adeilad presennol yw 1450.5m² dros 3 llawr - cyfanswm arwynebedd llawr yr adeilad newydd fyddai 2,978m² dros 4 llawr.
- Mae'r ardal gwasanaeth i'w ddarparu i gefn yr adeilad arfaethedig gyda gofod troi a pharcio i lori HGV.

5.9 Er y byddai'r adeilad newydd yn un sylweddol ni ystyrir y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle gan y byddai digon o le gwag o'i gwmpas i ddarparu parcio ac ardal wasanaethu.

Byddai hefyd yn gymharol debyg o ran uchder a chyfrannedd i'r adeilad presennol ar y safle ac o ganlyniad ni ystyrir y byddai ei ymddangosiad ar y strydlun yn anghydnaws gydag adeiladau eraill cyfagos nac ychwaith gyda'i leoliad ar gyrion ardal adeiledig tref Porthmadog. Mae ol-troed yr adeilad yn fwy na'r presennol ond ystyrir ym mhob ystyr arall, yn enwedig graddfa, swmp a chymesuredd yr agoriadau fod yr adeilad newydd yn debyg i'r adeilad presennol. Cydnabyddir ei fod yn adeilad mwy modern ei olwg na'r adeilad presennol, yn enwedig yr elfen to fflat ac elfennau o'r deunyddiau, ond ni ystyrir fod hyn yn annerbyniol ar y safle yma. Mae ymdrech wedi ei wneud i gyflwyno agweddau megis toeau llechi ar ochrau'r rhan to fflat er mwyn creu nodweddion sy'n gyffredin gydag adeiladau'r ardal a thorri ar swmp yr adeilad. Gwelir hefyd amrywiaeth o ddeunyddiau ar y waliau allanol fydd yn creu diddordeb a hefyd yn cyfrannu tuag at leihau effaith weledol adeilad o'r maint yma. Mae'r amrywiaeth yn y cynnwys gorffeniadau allanol megis carreg naturiol, rendr a chladin coed ynghyd a thoeau gwastad a thoeau crib gyda defnydd o lechi naturiol. Credir hefyd fod hyn yn cyfleu edrychiadau cyffredinol o fewn yr ardal ac yn cyfleu i raddau'r hyn sydd yn bodoli eisioes.

5.10 Mae'r tai agosaf yn amrywio mewn maint ac uchder ac o ffurf ac edrychiad traddodiadol, ond rhaid nodi fod adeiladau eraill mwy modern i'w gweld yn weddol agos yng Nghei'r Wyddfa sydd oddeutu 100m i'r de orllewin o'r safle. Yma gwelir nodweddion cwbl wahanol i'r hyn a geir yn gyffredinol o fewn yr ardal gyfagos. Mae ffurf a gorweddiad toeau'r adeiladau yma yn nodwedd unigryw i'r ardal sydd o ganlyniad yn dangos gwyriad i ffwrdd o ymddangosiadau 'traddodiadol'. Gwerthfawrogir fod barn ynglŷn â dyluniad adeilad eithaf mawr ac amlwg fel y ceir yma yn gallu bod yn fater goddrychol ond credir fod y safle a'r ardal gyfagos yn gallu ymdopi gydag adeiladau a datblygiad nad yn gwbl 'draddodiadol' a bod yr adeilad presennol sydd ar y safle eisoes yn dangos hyn. Ystyrir fod y bwriad felly yn cwrdd gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4.

5.11 Mae dyluniad yr adeilad yn weddol syml gyda rhythm i'r agoriadau. Mae'r diddordeb yn cael ei greu gan y deunydd o ddefnyddiau gwahanol a gan dorri'r swmp gyda rhannau to crib llechi a sicrhau nad yw'r adeilad yn un wal unionsyth. Mae trafodaethau gyda swyddogion wedi ceisio ymgorffori nodweddion addas i'r lleoliad a'r ardal dra hefyd yn cydnabod anghenion y datblygwr o ran gofynion datblygu gwesty o'r fath,

5.12 Dangosir bwriad i gynnwys tirlunio meddal trwy'r safle ac fel sydd yn arferol, cynhwysir amodau safonol er mwyn cytuno ar fanylion y tirlunio ac i'w gwarchod. Nid oes manylion goleuo wedi eu cadarnhau ond ystyried natur a lleoliad y safle ger tai presennol ac mewn ardal sensitif o ran gwarchod y dirwedd, ystyrir y byddai'n rhesymol cynnwys amod i gytuno ar fanylion goleuo'r safle er mwyn sicrhau na fyddai effaith andwyol o ganlyniad.

5.13 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ac yn gyfagos i ddynodiadau gwarchodedig sef ardal gadwraeth, ardal o dirwedd arbennig ac ardal tirwedd hanesyddol arbennig. Yn ogystal mae adeiladau rhestredig gerllaw sef Y Cob sydd yn strwythur rhestredig gradd II a rhes o dai preswyl Tros y Bont (Britannia Place) i gyfeiriad y gogledd orllewin sydd hefyd yn adeiladau rhestredig gradd II. Ni amlygwyd unrhyw bryder ynglyn ac effaith y bwriad ar y dynodiadau yma gan CADW nac gan Swyddog Cadwraeth y Cyngor.

5.14 Yn amlwg mi fydd peth effaith ar y dynodiadau hyn o ystyried fod y cynnig yn dymchwel adeilad sydd wedi bod mewn lle ers nifer o flynyddoedd ac fod bwriad codi adeilad newydd ar leolaid arall o fewn yr un safle. Bydd perthynas y datblygiad gyda'r Cob yn golygu fod yr adeilad newydd ymhellach yn ol o'r Cob ac felly fod unrhyw effaith yn niwtral neu yn well. O safbwynt tai Tros y Bont byddai'r adeilad newydd

wedi ei leoli yn gyfochrog i ochr y teras ond gyda oddeutu 17m rhwng talcen i dalcen a llecynnau parcio rhyngddynt. O ystyried y sefyllfa bresennol a'r bwriedig ac am y rhesymau sydd eisoes wedi eu trafod uchod, ni chredir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n sylweddol fwy ar yr adeiladau rhestredig, gosodiad yr adeiladau rhestredig na'r ardal gadwraeth na'r hyn sy'n bodoli yn bresennol ac na fyddai'r newid yma yn newid annerbyniol.

5.15 O safbwynt y dynodiadau tirwedd mae'n rhaid ystyried cyd-destun y safle ar gyrion tref ble brysur. Ni ystyrir fod y bwriad yn newid sylweddol ar y sefyllfa bresennol o safbwynt effaith weledol o bellter ac mae'n debyg mai lleol yn unig fydd ei effaith mwyaf. Mae'r safle yn fwyaf amlwg wrth deithio ar hyd y Cob ond ni ystyrir y byddai unrhyw effaith annerbyniol ar y golygfeydd yma gyn belled y gellir rheoli materion megis goleuo, deunyddiau ayb fel sydd eisoes wedi ei nodi yn yr asesiad yma. Ni amlygwyd unrhyw bryder gan gyrff statudol am effaith y datblygiad ar adeiladau a strwythurau rhestredig cyfagos yn ogystal â'r ardal gadwraeth a'r dynodiadau tirwedd, ac wedi asesu'r datblygiad yn ei gyfanrwydd, mae swyddogion hefyd yn dod i'r casgliad na fyddai'r effaith yn un annerbyniol o ystyried natur yr ardal, yr adeilad presennol a natur y datblygiad arfaethedig. . Credir felly fod y bwriad hefyd yn dderbyniol o safbwynt gofynion polisiau AMG 2, AMG 3 ac AT 1.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i dai teras preswyl Tros y Bont (Britannia Terrace a Britannia Place). Mae'r safle mewn lleoliad amlwg oherwydd ei agosatrwydd at y briffordd yn ogystal â llwybr beicio a cherdded cyfagos yn ogystal â natur agored yr ardal tu cefn sef i'r gogledd o'r safle. Mae'r adeilad presennol yn wag ers ei ddefnydd olaf sydd yn golygu dirywiad i'r adeilad ac o ganlyniad, dirywiad ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.

5.17 Oherwydd defnydd blaenorol yr adeilad fel swyddfeydd credir fod peth amharu o ganlyniad i symudiadau eisioes yn bodoli yn lleol a thrwy ystyried ei leoliad sydd yn cynnwys priffordd brysur, atyniadau megis y rheilffordd a llwybrau beicio a cherdded cyfagos, credir fod elfen o amharu yn gyffredinol o fewn yr ardal. Nid yw hyn wrth gwrs yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiad fyddai'n newid y sefyllfa i raddau cwbl annerbyniol ond ni chredir fod y sefyllfa bresennol yn gwbl did effaith.

5.18 Un o'r prif newidiadau a fwriedir yw i ail leoli'r adeilad arfaethedig o'i gymharu â lleoliad yr adeilad presennol. Mae'r adeilad presennol wedi ei leoli yn nes at flaen y safle oddeutu 3-7m i ffwrdd o'r briffordd gyfagos gyda maes parcio i'r cefn. Mae'r cynlluniau yn dangos yr adeilad newydd i'w godi yng nghefn y safle gyda llecynnau parcio i'w lleoli ar y blaen sef rhwng yr adeilad newydd a'r briffordd bresennol. Mi fyddai'r pellter rhwng blaen yr adeilad newydd a'r briffordd yn oddeutu 18m. Mae pellteroedd presennol rhwng yr adeilad a thai cyfagos yn amrywio rhwng oddeutu 10m ac 16m ac fe welir y byddai'r adeilad newydd oddeutu 16m ac 17m. Cydnabyddir y byddai swmp yr adeilad yn fwy na'r adeilad presennol ond credir fod ymgais wedi ei wneud i ddylunio'r adeilad newydd fel na fyddai'n effeithio'n sylweddol ormodol ar drigolion cyfagos.

5.19 Cydnabyddir mai nifer gymharol fechan o ffenestri a geir ar dalcen yr adeilad presennol sy'n wynebu'r tai presennol ac y byddai mwy o ffenestri i'w cynnwys ar yr adeilad newydd. Er hynny, nid ydynt wedi eu cynnwys ar y talcen yn gyfan gwbl, gweler fod cefn y talcen heb unrhyw ffenestr ar yr ochr. Byddai 4 ffenestr ar y 3 llawr cyntaf a 2 ar y llawr uchaf. Ni ystyrir fod unrhyw or-edrych yn deillio o'r 4 ar y llawr gwaelod ac oherwydd lleoliad y ffenestri hyn ni ystyrir y byddai unrhyw or-edrych annerbyniol i

fannau sydd yn gwbl breifat yn bresennol. Oherwydd natur yr ardal drefol a lleoliad y tai presennol gefn yn gefn gyda'i gilydd mae gor-edrych eisoes yn bodoli. Cydnabyddir fod mwy o ffenestri ond ystyrir fod y pellteroedd o oddeutu 17m rhwng y ffenestri newydd a thalcenni'r tai mwyaf cyfagos yn rhesymol i osgoi gor-edrych annerbyniol. Noder hefyd na fyddai gor-edrych i mewn i'r tai yn bosib oherwydd mai talcenni'r tai fyddai'n wynebu tuag at ochr yr adeilad arfaethedig - os byddai un rhyw or-edrych yn digwydd o gwbl mae'n debygol mai i mewn i iard y tai byddai hyn ac na fyddai i raddau fyddai'n cael ei ystyried i fod yn annerbyniol. Disgwylir fel sydd yn arferol mewn adeilad o'r math yma, na fyddai ffenestri yn agor yn llydan ond fe ellir sicrhau hyn trwy gynnwys amod ac yn yr un modd, fe ellir cynnwys amod i gytuno ar orchudd neu wydr afloyw. O ystyried y sefyllfa bresennol a'r hyn a fwriedir, mae'n debygol y bydd peth newid yn y sefyllfa i drigolion o ganlyniad i leoliad a ffurf yr adeilad newydd ond na fyddai'n annerbyniol. Ystyriwyd hefyd unrhyw effaith o ran cysgodi neu golli haul o ganlyniad i'r adeilad newydd ond wedi ystyried y manylion a gorweddiad yr adeiladau, nid yw'n ymddangos y byddai ffurf a gosodiad yr adeilad yn creu pryderon amlwg o safbwynt yr agwedd yma.

5.20 Nid oes amheuaeth y byddai newid o'r hyn sydd yn bodoli ar y safle o gofio fod yr adeilad presennol wedi bodoli ers nifer o flynyddoedd. Ond o ystyried lleoliad, ffurf a maint yr adeilad presennol gyda'r hyn a fwriedir, ni chredir y byddai'n newid yn un annerbyniol. Er bod y safle ar gyrion canol y dref, mae'n ardal brysur ble gwelir amharu presennol yn fwy na'r hyn a fyddai'n ddisgwyliedig o fewn ardal cwbl breswyl arferol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ond ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol a'i fod o'r herwydd yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.21 Mae'n bur debyg mai dyma un o'r materion sydd yn pryderu trigolion lleol y mwyaf sef effaith y datblygiad yn lleol oherwydd maint y bwriad a'r hyn a welir fel diffyg darpariaeth parcio o fewn y safle. Nodir yma fod Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal â chynlluniau manwl yn dangos llwybrau trafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle. Oherwydd y pryderon a amlygwyd, cynhaliwyd asesiad trylwyr o'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth a chadarnhad nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad.

5.22 Yn gryno, nodir mai'r gofyn o dan Safonau Parcio CSS Cymru ac ar gyfer gwestai, yw i ddarparu hyd at 1 llecyn fesul pob 3 aelod staff ac 1 llecyn fesul pob ystafell wely. Yn yr achos yma mae'r uchod yn cyfateb i 10 llecyn ar gyfer staff a hyd at 80 llecyn ar gyfer y nifer o stafelloedd gwely. Rhaid fodd bynnag ystyried lleoliad y datblygiad, agosatrwydd y safle at feysydd parcio eraill a'r gallu i deithio i'r safle gyda dulliau eraill. Tybir felly y mae'r safle'n hygyrch o ran dulliau teithio ac yn annhebyg o arwain at broblemau parcio ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, a gellir derbyn datblygiad gyda'r 56 llecyn parcio fel y cynigir.

5.23 Nodir hefyd elfen bwyty a bar cyhoeddus fel rhan o'r datblygiad. Mae'r bwyty'n ategol i'r gwesty ac mae'n rhesymol i feddwl byddai canran sylweddol o'r cwsmeriaid eisoes yn aros yn gwesty, ac o ganlyniad ddim angen llecynnau parcio ychwanegol.

5.24 O safbwynt cynaliadwyedd mae'r safonau'n caniatáu gostyngiad yn y nifer o lecynnau parcio i'w ddarparu. Mae tabl/gwybodaeth berthnasol yn dangos 20% neu ostyngiad o 80 i 64 llecyn parcio. Yn ychwanegol i'r gostyngiad o dan y pennawd cynaliadwyedd gellir ystyried ffactorau lleol perthnasol, sef yr agosatrwydd at feysydd parcio a

chyfyngiadau parcio ar y stryd gyfagos. O ganlyniad ystyrir fod 56 llecyn yn dderbyniol ac yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

2.25 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau a phryderon lleol am y nifer o lecynnau parcio a fwriedir eu darparu. Fodd bynnag, ar sail sylwadau cadarn a dderbyniwyd gan yr Uned Drafnidiaeth ni ystyrir fod gwrthwynebiad gan fod safonau cyfredol wedi eu bodloni ac felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 4, TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.26 Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i ddynodiadau pwysig o safbwynt materion bioamrywiaeth. Cyflwynwyd asesiad rhywogaethau wedi eu gwarchod gyda'r cais ac fe ystyriwyd cynnwys yr asesiad yn llawn gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn ogystal â Chyfoeth Naturiol Cymru. Er na ystyrir yr adeilad presennol yn addas ac annhebygol o gael ei ddefnyddio gan ystlumod ac adar, awgrymir cymryd camau priodol i warchod unrhyw rywogaeth yn ystod y gwaith dymchwel. Nodir hefyd y dylid cymryd gofal yn ystod gwaith adeiladu rhag effeithio ar ddyfrgwn gan fod cofnod o bresenoldeb dyfrgwn o fewn yr ardal gyfagos, er na amlygwyd unrhyw olion o bresenoldeb yn ystod archwilio'r safle. Er na ganfuwyd olion o ddefnydd ar y safle nodir y dylid cymryd camau priodol er mwyn lleihau unrhyw effaith posib.

5.27 Awgrymir cynnwys amodau priodol yn ogystal ag amod fel yr awgrymwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru i gytuno ar gynllun rheoli adeiladu amgylcheddol a thrwy wneud hynny credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion perthnasol polisiau PS 19 a AMG 5.

Materion Archeolegol

5.28 Mae'r safle yn ffurfio rhan o ardal a fu yn y gorffennol yn rhan o safle diwydiannol ynghlwm a ffowndri Britannia yn dyddio'n ôl i'r 19eg ganrif. Cyflwynwyd Asesiad Effaith Treftadaeth gyda'r cais yn nodi effaith y datblygiad ar amrywiol ddynodiadau yn ogystal â materion archeolegol. O ganlyniad, mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd yn awgrymu cynnwys amod safonol i gytuno ar raglen o waith lliniaru archaeolegol er mwyn nodi unrhyw olion hanesyddol. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma ac yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS 20 ac AT 4.

Materion cynaliadwyedd

5.29 O ganlyniad i faint y datblygiad, sef arwynebedd llawr newydd dros 1,000m², mae polisiau PCYFF 5 a PCYFF 6 yn nodi fod angen cyflwyno asesiadau manwl yn ymwneud a rheoli carbon a chadwraeth dŵr. Cyflwynwyd dogfennau ar ffurf Asesiad Egni ac Asesiad Cadwraeth Dŵr sydd yn nodi'r camau y cymerir parthed yr elfennau yma. Ymysg yr elfennau sydd i'w cynnwys/ystyried fel rhan o'r datblygiad er mwyn sicrhau lleihau carbon ac effeithlonrwydd ynni mae mesurau megis pwmp gwres aer, paneli solar, system awyru adfer gwres, goleuo effeithiol a nodir y bydd angen ymateb i ofynion safonol Rheolaeth Adeiladu i adeiladu mewn modd cynaliadwy. Nodir yn ogystal fod gofyn i ddatblygwr dderbyn caniatad ar wahân (wedi derbyn caniatad cynllunio) gyda'r corff awdurdodi yn ymwneud a systemau draenio cynaliadwy (SUDS). Nodir yr angen yma yn arferol trwy gynnwys cyfarwyddyd ffurfiol gyda'r caniatad cynllunio i sylw'r datblygwr. O ystyried y materion yma felly, fe ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PCYFF 5 a PCYFF 6.

Materion Ieithyddol

5.30 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol gyda'r cais fel sydd yn ofynnol o dan ofynion polisi PS 1. Ers i'r cais gael ei gofrestru, mae CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy wedi ei fabwysiadu ac o ganlyniad, gofynnwyd i'r asiant ddiwygio'r ddogfen er mwyn cyfleu gwybodaeth yn unol â gofynion y CCA. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ar y cynnwys. Nid yw ymateb yr Uned wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ond hyderir y bydd modd adrodd ar y mater yma yn llawn unai trwy'r ffurflen Gwybodaeth Ychwanegol neu ar lafar yn ystod y Pwyllgor.

Gellir cynnwys amodau sydd yn gofyn am arwyddion dwyieithog ar y safle ac felly yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith ar gynnwys y wybodaeth newydd, fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion llifogydd

5.31 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C1, o ganlyniad, cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd manwl fel sydd yn orfodol ar gyfer datblygiad newydd o fewn safle o'r fath. Ystyriwyd y manylion gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac o ganlyniad awgrymir cynnwys cyfres o amodau penodol i'w cytuno gan gynnwys penodi lefelau llawr a chynllun argyfwng llifogydd. Er y pryderon a nodwyd ganddynt yn wreiddiol, mae CNC yn fodlon y gellir diogelu a rheoli'r safle trwy'r amodau hyn a thrwy hynny credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal â chyngor a roddir yn NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd.

Materion isadeiledd

5.32 Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol gan Dŵr Cymru gan nad oeddynt o'r farn fod capasiti ddigonol o fewn y system leol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Ers hyn, cynhaliwyd asesiad modelu hydroleg sydd bellach yn cadarnhau y gall y datblygiad arfaethedig gael ei wasanaethu trwy'r rhwydwaith carthffosiaeth leol. Awgrymir cynnwys amodau priodol a thrwy wneud hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Materion economi/twristiaeth

5.33 Mae gan y fath fwriad y potensial i gyfrannu yn bositif i'r economi leol a hefyd i'r economi dwristiaeth. Mae gofyn sylweddol am lety wedi ei wasanaethu yn yr ardal ac ystyrir y byddai'r bwriad o gymorth i ddiwallu'r angen hwn mewn lleoliad cynaliadwy sy'n hwylus i nifer o ddulliau o drafnidiaeth a hefyd yn hwylus i nifer o atyniadau twristiaeth yn lleol. Credir felly fod y bwriad yn darparu cyfleoedd i ddatblygu economi ffyniannus yn lleol ac ehangach ac o ganlyniad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 13 a PS 14.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.34 Mae'n debyg mai'r prif bryderon a amlygwyd yn ystod cyfnod ymgynghori'r cais yn ei ffurf wreiddiol yn ogystal ag yn ei ffurf ddiwygiedig yw pryderon am ddiffyg parcio yn ogystal â'r pryderon perthnasol eraill fel yr amlygwyd uchod. Mae swyddogion wedi rhoi sylw llawn i'r gwrthwynebiadau sydd yn ystyriaethau cynllunio perthnasol wrth baratoi'r argymhelliad ar gyfer y cais. Cydnabyddir fod datblygiad o'r maint yma yn debygol o beri pryder yn lleol ond aseswyd yr ystyriaethau perthnasol yng nghyd-

destun y safle, yr adeilad a'r defnydd presennol, a'r polisiau a chanllawiau cynllunio mabwysiedig ac o ganlyniad ystyrir fod y cais yn dderbyniol.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi dwys ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal ag ymatebion ymgynghorwyr, credir fod y datblygiad arfaethedig yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion perthnasol polisiau mabwysiedig fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Holl ddeunyddiau i'w cytuno cyn eu gosod
4. llechi naturiol
5. Tirlunio
6. Priffyrdd/parcio
7. Dwr Cymru
8. Bioamrywiaeth
9. Gwarchod llwybr cerdded/beicio
10. Archaeoleg
11. Cyfoeth Naturiol Cymru
12. Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
13. Datganiad Dull Adeiladu/amser gweithio
14. Arwyddion dwyieithog
15. Cytuno manylion cyfyngu ffenestri i agor/gwydr afloyw
16. Cynllun goleuo
17. Cadw ardal cadw biniau/gwasanaethau yn glir
18. Triniaethau ffin (yn enwedig o ystyried yr adeiladau rhestredig) y safle ar gyrion tref
19. Cytuno ar fath/ffurf a lleoliad y paneli solar cyn eu gosod
20. Nodyn draenio cynaliadwy.