

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C19/1204/39/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 16-07-20**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Abersoch**

**Bwriad: Bwriad i greu 6 fflat gwyliau i'w gosod drwy drosi ac ymestyn y prif adeilad a dymchwel yr annedd presennol i'r cefn o'r safle a codi blociau llety newydd yn ei le**

**Lleoliad: Venetia, Venetia Lôn Sarn Bach, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7EB**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais yw hwn i greu 6 fflat gwyliau hunangynhaliol. Byddai 3 uned wyliau hunangynhaliol yn cael eu greu drwy drosi ac ymestyn y gwesty/bwyty presennol a byddai'r 3 uned arall yn cael eu greu trwy ddymchwel yr annedd bychan yng nghefn y safle a chael gwared â charafán sefydlog a chodi adeilad deulawr ac unllawr newydd yn eu lle. Ymddengys i'r garafán sefydlog sydd i'w symud o'r safle dderbyn caniatâd yng nghais C07D/0638/39/LL gydag amod yn cyfyngu ei defnydd ar gyfer staff y gwesty yn unig
- 1.2 Bwriedir adeiladu estyniadau deulawr i gefn ac ochr yr eiddo presennol ynghyd ac adeiladu ffenestr gromen i'r blaen a'r cefn. Byddai balconi yn cael ei greu ar lefel llawr cyntaf ac ail lawr ar ben toeau fflat. Byddai'r addasiadau i'r eiddo presennol yn cael eu gorffen mewn cyfuniad o chwipiad wedi ei beintio, llechi a sinc. Byddai'r addasiadau i'r eiddo presennol yn greu 1 uned wyliau 3 ystafell wely ar y llawr daear, 1 uned wyliau 3 ystafell wely ar y llawr daear / cyntaf ac 1 uned wyliau 4 ystafell wely ar y llawr cyntaf / ail.
- 1.3 Byddai tair uned gwyliau i'r cefn yn cael eu greu trwy adeiladu adeilad deulawr ac unllawr newydd ar safle ble'n bresennol mae'r tŷ annedd bychan a charafán. Byddai'r unedau yma yn cael eu gorffen yn allanol mewn cyfuniad o lechi, sinc a chwipiad wedi ei beintio. Byddai'r tair uned wyliau yma yn rhai 2 ystafell wely.
- 1.4 Fel rhan o'r bwriad bwriedir hefyd ail-leoli'r fynedfa i'r safle a'i ganoli ar ffyrntiad blaen y safle. Mae'r cynllun safle yn dangos y bwriedir cael 7 llecyn parcio o fewn y safle.
- 1.5 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Dyluniad a Mynediad, datganiad o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Iaith Gymraeg fel rhan o'r bwriad, adroddiad ecolegol cychwynnol ac arolwg asesiad clwydfan ystlumod, datganiad parcio a chynllun busnes.
- 1.6 Mae defnydd presennol y safle yn cynnwys gwesty 5 ystafell wely a bwyty mewn adeilad traddodiadol a sylweddol ei faint a tŷ annedd bychan a charafán ar gyfer defnydd staff y gwesty yng nghefn y safle.
- 1.7 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Abersoch ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hefyd oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddsbarth 3. Ceir tai annedd gerllaw.
- 1.8 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### 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

PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PS 14 – Yr Economi Ymwelwyr

TWR 2 – Llety gwyliau

PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 1 – Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 – Cynllunio a'r Gymraeg

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C07D/0638/39/LL - Dymchwel estyniad cefn ac ail adeiladu estyniad unllawr cefn mwy i gynnwys toiledau a chegin, gosod simnai echdynnu , dymchwel sied a'i gyfnewid a charafân sefydlog i staff ac estyniad i sied ochr fel storfa ychwanegol - Tudor Court, Abersoch - Caniatáu 4 Chwefror 2008. Mae amod ar y caniatâd yn cyfyngu defnydd o'r garafân fel defnydd i staff Tudor Court yn unig.
- 3.2 C07D/0464/39/LL – Dwysau defnydd gwesty er darparu bwyty ar gyfer y cyhoedd – Tudor Court Hotel – Caniatáu 15 Hydref 2007.
- 3.3 C07D/0082/39/LL – Newid defnydd gwesty yn dŷ annedd – Gwrthod 9 Mai 2007.
- 3.4 2/19/623B – Newid defnydd o westy i ddau fflat hunangynhaliol – Tudor Court Hotel – Caniatáu 26 Ionawr 1994.
- 3.5 2/19/623A – Estyniad i dŷ – Dalwood Cottage, Tudor Court – Caniatáu 12 Ionawr 1989.
- 3.6 2/19/623 – Newid defnydd o dŷ annedd i westy – Tudor Court (Arvonnia) – Caniatáu 29 Gorffennaf 1988.
- 3.7 34/66/1245A – Trosi annedd presennol yn ddau maisonette – Arvonnia – Caniatáu 24 Ebrill 1969.
- 3.8 3/4/1245 – Ychwanegiadau a gwelliannau – Arvonnia Cottage – Caniatáu 30 Tachwedd 1966.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebir oherwydd gorddatblygiad a chan fod digon ohonynt ar gael yng nghanol y pentref, ynghyd a dechrau cynsail o droi tai cyfagos yn fflatiau hefyd. Mynegwyd pryder am fynediad i'r briffordd, gan ei fod ger cyffordd brysur yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau. Hefyd, mae posibilrwydd y buasai gan bob fflat ddau gar (ac, efallai, gwch/jetski) ar safle bychan. Gallent amharu ar gymdogion o ran preifatrwydd/goredrych. Buasai'n well ei gadw'n westy, gan fod cyn lleied ohonynt yn y pentref.

Uned Trafnidiaeth:

Cyfeirir at y cais uchod ac yn benodol at y wybodaeth ychwanegol parthed materion trafndiaeth.

Nid wyf yn hollol gytûn gyda hynny a honnir yn y Datganiad Parcio, sef dylid ystyried defnydd blaenorol y safle, gyda'r posibilrwydd o hyd a 25 cerbyd i fwyty gyda capasiti ar gyfer 50. Fel safle canol pentref ac o fewn pellter cerdded i ran helaeth o'r meysydd carafanau tybiaf fod nifer o'r ymwelwyr yn cyrraedd ar droed, gan ymysg y siopau, bwytai ac atyniadau eraill lleol mae'n annhebyg mae'r galw am barcio ar y strydoedd cyfagos yn uchel, ac mae'n annhebyg fod oddeutu 31 o'r cerbydau yno yn ymwneud a'r safle yma yn unig. Mae natur y bwriad hefyd yn hollol wahanol i fwyty, ble ddisgwylir y byddai rhan helaeth o ymwelwyr i westy yn cyrraedd mewn cerbyd, ond ddim cymaint ar gyfer bwytai mewn lleoliadau pentrefol.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 07/12/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

Rwyf felly yn diystyru'r gymhariaeth a wneir gyda'r defnydd blaenorol, ac yn canolbwyntio ar yr hyn a gynigir fel rhan o'r cais dan sylw.

Mae'n ymddangos y byddai'r ddarpariaeth parcio dal o dan hynny a ddisgwylir ar gyfer y maint a nifer o unedau arfaethedig. Awgrym adroddiad parcio'r ymgeisydd yw gellir disgwyl 2 cerbyd i bob un o'r 3 uned fawr, ac un cerbyd i bob un o'r 3 uned lai, sef cyfanswm o 9 cerbyd. Gyda 7 llecyn o fewn y cwrtel dim ond 2 sydd angen parcio ar y strydoedd cyfagos. Mae'r datganiad mynediad yn awgrymu gellir rhannu'r parcio i un llecyn fesul pob uned, gydag un llecyn dros ben ar gyfer ymwelwyr.

Fy mhryder i yw byddai'r unedau mawr yn denu grwpiau mewn mwy nag un cerbyd, ac mae'n bosibl bydd yr uned gwyliau sy'n cael ei glustnodi i'r rheolwr angen fwy nag un llecyn petai'r rheolwr a phartner neu deulu, ac yn berchen ar fwy nag un cerbyd.

O ganlyniad tybir gall y bwriad denu nifer o gerbydau ar y tro, ac yn rheolaidd fwy na'r 7 gofod sy'n cael ei ddarparu, sy'n golygu byddai'r datblygiad yn arwain at fwy o alw am barcio ar y stryd, mewn pentref sydd eisoes a'i darpariaeth parc o dan bwysau mawr yn ystod tymor y gwyliau.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

O'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018). Felly nid oes gennym sylwadau i'w cynnig.

Dŵr Cymru:

Wedi edrych y cynllun cyf 4130 SK 11 nodir fod y llif budr am gysylltu i'r garthffos gyfunol a leolir yn y briffordd i'r blaen o'r safle. Nid oes gennym wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cysylltiad yma.

Argymhell amod dŵr wyneb o unrhyw gynnydd mewn arwynebedd to / wynebau anhydraidd i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.

Rhoi cyngor safonol i'r datblygwr.

Uned AHNE:

Mae Venetia wedi ei leoli ymysg tai eraill yng nghanol pentref Abersoch ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Tŷ deulawr gweddol fawr ydyw o gymeriad diddorol sy'n amlwg ar y stryd fawr. Bwriedir newid defnydd yr eiddo, gwneud addasiadau i'r tŷ a chodi adeiladau newydd yn y cefn yn lle'r adeilad presennol a'r garafán - er ffurfio cyfanswm o 7 uned i'w gosod. Nodir fod rhai newidiadau ers i'r cais gael ei gyflwyno yn 2019.

Mân newidiadau a fwriedir i'r wyneb blaen ac ni fydd y datblygiadau mwy dwys yn y cefn yn amlwg felly ni chredir y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr AHNE.

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 07/12/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

**Gwarchod y Cyhoedd:**

Gall gwaith dymchwel ac adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Cyn dechreuad y gwaith, dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r dymchwel ar adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cael ei cymeradwy mewn ysgrifen. Dyle'r dymchwel cael ei gwneud mewn cytundeb ar gynllun cymeradwy. Dyle'r ymgeisydd cysylltu efo Gwasanaeth Adeiladu Cyngor Gwynedd.

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, unrhyw waith dymchwel ac adeiladu digwydd rhwng yr oriau 09:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, ddyli' dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'.

Cynghoraf fod yr ymgeisydd yn hysbysu'r cymdogion yn yr ardal o'r gwaith dymchwel, yr oriau gweithio, mesuriadau sydd am gael ei chymryd er mwyn diogelu mwynderau (rhan sŵn, dirgryniad a llwch) a rhif cyswllt. Dyle copi o'r llythyr cael ei gyrru i'r Gwasanaeth fel gwybodaeth.

Dyle'r ymgeisydd osod ynysiad sŵn digonol yn yr adeilad.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

**Uned Iaith:**

Y risg/effaith ieithyddol a adnabyddir yn y Datganiad Iaith a gyflwynwyd gyda'r cais: Cadarnhaol - "Effaith gadarnhaol ar yr economi leol drwy annog teuluoedd i ddod ar wyliau yn yr ardal leol."

Barn gryno'r Uned Iaith: Anghytuno - Effaith negyddol yn fwy tebygol oherwydd ei fod yn ddatblygiad unedau gwyliau yn hytrach na chyfrannu at stoc tai sefydlog mewn ardal lle mae'r Gymraeg yn fregus.

Nid yw'r cais yn cynnig digon o wybodaeth am yr unedau fydd yn cael eu creu a sut y byddant yn cael eu marchnata, gan nad oedd y Cynllun Busnes y cyfeirir ato yn y Datganiad Dylunio a Mynediad ar gael i ni ei weld.

Er yn cydnabod y sylw y byddai cwmni adeiladu lleol yn cael y cytundeb gwaith, ac y byddai enwau Cymraeg yn cael eu dewis ar gyfer yr unedau, nid oedd y datganiad iaith a baratowyd ychwaith yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol, y

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 07/12/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

bygythiadau sydd yna i'r Gymraeg yn sgil poblogrwydd yr ardal fel lleoliad gwyliau ac ail gartrefi, a sut y byddai'r datblygiad hwn yn cyfrannu at y darlun hwnnw.

Yn ôl cyfrifiad 2011, roedd 47.9% o boblogaeth Abersoch heb unrhyw sgiliau yn y Gymraeg, a dim ond 35.6% oedd yn gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg. Mae'r canrannau hyn yn llawer iawn is na'r gyfartaledd ar gyfer y sir.

Mae'r ffaith bod yr unedau a fwriedir yn cael eu cynllunio fel unedau gwyliau hunangynhaliol yn golygu na fydda yn ychwanegu at boblogaeth sefydlog yr ardal. Nid yw ychwaith yn cynnig unrhyw gyfleoedd gwaith (ar wahân i un swydd rheolwr safle). Ni ellir gweld felly sut y byddai'r datblygiad yn gallu cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal.

Ar ddiwedd y datganiad iaith cyfeirir at effaith gadarnhaol i economi yr ardal drwy "*annog teuluoedd i fynd ar wyliau i'r ardal leol ac i wario arian yn y siopau lleol (cyfieithiad)*". Nid oes cyfeiriad yma at yr effaith posib ar yr iaith a'r gymuned.

Nodir hefyd y sylwadau a roddir yn ymateb Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:

*Yn unol â ffigurau Treth Cyngor (Hydref 2019) mae yna gyfanswm o 691 o ail-gartrefi yn Llanengan (ardal Cyngor Cymuned). Gyda chyfanswm yr unedau domestig ar gyfer y Cyngor Cymuned yn 1634 (gan gynnwys yr ail gartrefi) golygai hynny fod 42.29% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan yn ail-gartrefi.*

*Ymhellach mae yna 141 uned (7.94%) wedi cael ei drethu fel llety gwyliau annomestig o fewn ardal y Cyngor Cymuned.*

*Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny.*

O ystyried yr uchod, a'r ffaith nad yw'r unedau a gynigir yn cyfrannu mewn unrhyw ffordd tuag at ddarparu ar gyfer y ganran uchel o'r boblogaeth leol sydd wedi eu prisio allan o'r farchnad, ni ellir gweld bod tystiolaeth y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

**Uned Bioamrywiaeth:**

Rhaid i gais cynllunio ddarparu arolwg rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod (ystlumod ac adar nythu) a gynhaliwyd tra bod ystlumod yn actif yn ystod misoedd yr haf (Mai tan fis Medi). Dylai'r adroddiad gynnwys strategaeth liniaru.

Dylai'r ymgeisydd ddarparu Aseiad Effaith Ecologol sydd wedi dilyn y canllawiau a gynhrychwyd gan CIEEM yn 2016. Dylai'r adroddiad hwn gynnwys arolwg cynefin, a map o gynefinoedd enwedig rhai a restrwyd o dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Rhaid darparu ardaloedd (mewn metrau sgwâr) o golled cynefinoedd dros dro a pharhaol.

Mae Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar bob awdurdod cyhoeddus i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth. Rhaid i awdurdod cyhoeddus geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer swyddogaethau mewn perthynas â Chymru, a thrwy hynny hyrwyddo gwynwch ecosystemau, i'r graddau y mae'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny yn briodol. Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun gwella bioamrywiaeth.

Ni dderbyniwyd ymateb i'r ail-ymgyngori yn sgil derbyn adroddiad ecolegol ac arolwg ystlumod.

**Ymgynghoriadau Cyhoeddus:**

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail:-

- Venetia wedi ei ymestyn yn flaenorol ac felly estyniad arall allan o gymesuredd (proportion).
- Gor-ddatblygiad.
- Newid defnydd anaddas.
- Datblygiad yr estyniad cefn yn ddominyddol.
- Defnyddiau yn yr adeilad newydd yn y cefn gan gynnwys carreg a sinc ddim yn sympathetig i'r ardal na'r adeilad gwreiddiol.
- Dyluniad allan o gymeriad.
- Mae gwrthio byngalo i safle ble mae carafán ond yn brin sefyll yn ymddangos yn bisâr.
- Y safle ddim yn ddolur llygaid a pan werthwyd y safle llynedd roedd yn fwyty oedd yn ennill gwobrau gyda ystafelloedd 5 seren ac y perchennog presennol sydd yn gyfrifol am ei gyflwr presennol.
- Y bwriad yn ormesol.
- Y bwriad am arwain at golled o olau a haul i eiddo cyfagos.
- Nifer y balconïau o fewn y bwriad am greu sŵn a cholled o breifatrwydd sylweddol.
- Balconi yn gor-edrych.
- Pryder am oriau gweithio gan fod Maes Gwydryn gyda nifer o bobl yn gweithio a rhai gyda gwaith shift.
- Colled o breifatrwydd o'r estyniadau a balconïau.
- Y storfa bin yn agos i eiddo cyfagos ar gyfer gwasanaethu'r nifer o unedau yn y cais gan greu pryder am hylendid, sŵn ac



|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

aflonyddwch.

- Y bwriad yn cefnu ar ystâd sydd yn cael ei meddiannu yn bennaf gan bobl leol sydd yno trwy'r flwyddyn, yn byw yn yr ardal a phlant yn mynychu ysgolion lleol a byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar y rhain.
- Yr adeilad newydd yng nghefn y datblygiad yn sylweddol uwch na'r un presennol ac yn gor-edrych gerddi cefn eiddo cyfagos. Nodir fod ffenestri afloyw ond mae'r gerddi yn cael eu defnyddio ar gyfer hamddena ac amser teuluol a hyn am amharu ar breifatrwydd a gwneud i'r preswylwyr deimlo'n anghyfforddus.
- Nifer yr unedau yn ormod i'r safle gan greu pentref gwyliau gyda traffig uchel ac aflonyddwch sŵn.
- Fel bwyty doedd parcio ddim yn broblem gan fod mwyafrif yn cerdded neu'n defnyddio tacsî. Y bwriad dan sylw ond yn cynnig 7 lle parcio ar gyfer 16 ystafell gefail a hyn am greu parcio oddi ar y safle mewn safleoedd fel Maes Gwydryn sydd dan bwysau parcio eisoes yn ystod y prif dymor gwyliau.
- Pryderon traffig a parcio.
- Oherwydd ceir yn parcio yn barod yn Maes Gwydryn mae'n creu mynediad gan gerbydau argyfwng yn broblem yn arbennig yn misoedd yr haf.
- Venetia ddim yn fwyty i 50 person gyda'r cynlluniau gwreiddiol am 30. Pawb ddim yn eistedd lawr i fwyta yr un adeg, rhai yn aros yn Venetia ac eraill yn cerdded neu cael tacsî. Mwayafrif y staff yn lleol a ddim yn dreifio i'r gwaith ac byddai rhai aelodau o staff yn byw ar y safle.
- Abersoch angen mwy o dai lleol ac nid llety gwyliau i dwristiaeth sydd wedi cael eu darparu ar eu cyfer yn dda yn barod gyda'r llu llety gwyliau yn yr ardal.
- Y garafán ar gyfer staff yn unig a dim ond wedi cael defnydd achlysurol yn ystod y prif dymor gwyliau.
- Cwestiynu os oes elfen fforddiadwy yn rhan o'r bwriad gan fod prosiectau eraill yn yr ardal wedi gorfod cynnwys hynny.
- Codi materion rheolaeth adeiladu.
- Cwestiynu os yw'r cyflenwad dŵr a phŵer yn yr ardal yn ddigonol.
- Rhifau tai yn Maes Gwydryn yn anghywir ar y cynllun.

## **5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae'r safle dan sylw wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Abersoch ac mae'n gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd o'r blaen. Yn hyn o beth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau gofynion polisiâu PS 5 a PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI).
- 5.2 Un o'r prif bolisiâu i'w ystyried o ran egwyddor y datblygiad yw Polisi TWR 2 CDLL. Mae Polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:-

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

*“i. Yn achos llety sy’n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, 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.”*

5.3 O ran y maen prawf cyntaf mae’r safle wedi ei leoli oddi fewn i’r ffin ddatblygu ac felly gellir caniatáu adeiladu llety gwyliau o’r newydd. Byddai’r bwriad yn yr achos yma yn gwneud defnydd o adeilad a safle sydd wedi ei ddatblygu eisoes.

5.4 Byddai’r bwriad dan sylw yn ychwanegu yn helaeth at y ffurf adeiledig a geir ar y safle. Bwriedir gwneud nifer o addasiadau i ddyluniad adeilad y gwesty drwy adeiladu estyniadau iddo ynghyd ac adeiladu adeiladau newydd yng nghefn y safle. Byddai cefn y safle petai’r datblygiad yma yn cael ei ganiatáu wedi ei ddatblygu yn helaeth ac mae’r adeilad unllawr a fwriedir fel ei fod yn cael ei wasgu mewn i gornel gogledd orllewin y safle. Hefyd mae’r olygfa allan o ffenestri’r ystafelloedd gwely a’r ystafell ymolchi ar gyfer yr uned wyliau unllawr yma yn edrych tuag at wal dalcen yr adeilad deulawr arfaethedig sydd ddim yn ddyluniad da ar gyfer unedau gwyliau o ansawdd. Yn ychwanegol mae’r holl ffurf adeiledig i gefn y safle yn golygu mae prin yw’r lle mwynderol gyda’r rhain wedi eu cyfyngu i falconïau, terasau a ble nad oes dim preifatrwydd i’w gael rhwng balconïau / terasau yr unedau gwyliau unigol. O ystyried hyn ystyrir y byddai graddfa’r datblygiad yn annerbyniol ac na fyddai’n creu datblygiad o ddyluniad a gosodiad o ansawdd uchel ac felly’n groes i faenprawf ii o bolisi TWR 2 CDLL.

5.5 Mae safle’r cais yn cynnwys un tŷ annedd presennol sydd wedi ei leoli tua chefn y safle. Byddai’r tŷ annedd yma yn cael ei ddymchwel er mwyn adeiladu adeilad newydd a fyddai’n cynnwys dwy uned wyliau hunangynhaliol. Yn hyn o beth byddai’r bwriad yn golygu colled o un tŷ annedd o’r stoc dai parhaol presennol ac felly yn groes i faen prawf iii o Bolisi TWR 2 CDLL.

5.6 Yn unol â maen prawf ‘iv’ o bolisi TWR 2 ni ddylai unrhyw fwriad ar gyfer llety gwyliau fod wedi ei leoli mewn ardal breswyl neu ni ddylai beri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Mae’r eiddo wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Abersoch ac o edrych o amgylch y safle mae’r ardal oddi amgylch yn edrych yn un bennaf breswyl er y sylweddolir y ceir rhai unedau busnes gerllaw fel cyfleuster gwely a brecwast. Er fod rhai defnydd busnes i’w cael gerllaw ystyrir mai ardal breswyl yw’r ardal oddi amgylch yn bennaf. Er i raddau yn anheddol ei natur mae i uned wyliau nodweddion gwahanol i anheddau preswyl parhaol. Mae natur unedau gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i uned breswyl arferol, ac y gallai’r gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau’r symudiadau a swm ayyb. Gall materion o’r math gael effaith ar dai preswyl yn y cyffiniau. O ganlyniad i hyn, ac agosatwydd at eiddo preswyl presennol gerllaw, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad. Ystyrir y bwriad yn groes i ofynion maenprawf iv o Bolisi TWR 2 CDLL.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.7 Mae maen prawf 'v' TWR 2 yn gofyn nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal, er hynny nid yw'r polisi'n gosod trothwyon penodol i sefydlu'r hyn a ystyrir yn ormodedd. Ceir eglurhad fodd bynnag ym mharagraff 6.3.67 o'r polisi fod pryderon am orddarpariaeth o lety hunanwasanaeth yn rhannau o ardal y Cynllun, a gall hynny olygu efallai na fydd darparwyr a gweithredwyr yn derbyn yr incwm a ragwelwyd o beth dybir allai fod yn fuddsoddiad arwyddocaol. Yn amlwg nid bwriad y canllaw cenedlaethol na'r Cynghorau yw i'r polisi hwn arwain at grynodiad gormodol o'r math yma o lety gwyliau mewn lleoliad penodol a allai olygu fod busnesau yn methu. Mae'r polisi felly yn gofyn bod yr ymgeiswyr yn cyflwyno cynllun busnes manwl i ddangos cadernid y cynllun arfaethedig, er mwyn i'r Cyngor asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, nad yw'r cynnig yn un hapfasnachol. Yn yr achos yma mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Cynllun Busnes cynhwysfawr gyda'u cais, gan gynnwys costau a ffigyrau gosod disgwylidiedig ac ystyrir fod ei gynnwys yn realistig ac yn dangos hyfywedd fel defnydd gwyliau. Mae hefyd yn cymharu'r unedau gwyliau sydd eisoes ar gael yn yr ardal a'r galw am unedau safon uchel.
- 5.8 Fel arweiniad ychwanegol, mae Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (2011) yn cynnig cyfarwyddyd pellach i bolisiâu ac er yn cyfeirio at hen bolisiâu'r Cynllun Datblygu Unedol blaenorol, mae eu cynnwys yn debyg iawn i bolisi cyfredol TWR 2 y CDLI. Mae paragraff 24 yn gofyn wrth benderfynu ar geisiadau am lety gwyliau hunan ddarpariaeth bod ystyriaeth yn cael ei roddi i nifer o ail gartrefi yn y cymunedau. Rhoddir rhiniog ble ceir 10% neu fwy o'r stoc dai yn ail gartrefi, ni ddylid caniatáu rhagor o lety hunan wasanaethol o fewn ardal y Cyngor Cymuned hynny. Pennir y trothwy i gydnabod yr effaith ar wasanaethau lleol y gall caniatáu rhagor o lety hunanwasanaeth ei gael mewn cymunedau a chrynhoad sylweddol o ail gartrefi. Rhoddwyd pwyslais i'r ffactor hyn gan yr Arolygydd Cynllunio ym mhenderfyniad gwrthodiad apêl Tŷ'n Pwll, Nefyn APP/Q6810/A/19/3221799 dyddiedig 16 Mai 2019, fod y nifer o ail gartrefi mewn cymuned yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau am lety gwyliau hunan gynhaliol. Yn achos Nefyn, dangoswyd bod 33.3% o'r stoc dai yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi ac yn sylweddol uwch na'r trothwy 10% a nodir a byddai caniatáu'r apêl wedi gwaethygu'r effaith ar wasanaethau lleol. Rhoddwyd ystyriaeth gyffelyb ym mhenderfyniad apêl Congl y Cae, Llangwnnadr APP/Q6810/A/19/3230249. Yn yr achos hynny roedd 14.01% o ail gartrefi i'w cael o fewn ardal y cyngor cymuned a hyn unwaith eto yn fwy na'r trothwy 10% a nodir yn y CCA Llety gwyliau mabwysiedig. Yng ngoleuni'r penderfyniadau apêl a gan nad yw'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid DRAFFT (2018) wedi ei fabwysiadu eto, rhaid felly penderfynu y cais presennol ar sail y CCA mabwysiedig 2011
- 5.9 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2019) mae yna gyfanswm o 691 o ail-gartrefi yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan. Gyda chyfanswm yr unedau domestig ar gyfer y Cyngor Cymuned yn 1634 (gan gynnwys yr ail gartrefi) golygai hynny fod 42.29% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan yn ail-gartrefi.
- 5.10 Ymhellach mae yna 141 uned (7.94%) wedi cael ei drethu fel llety gwyliau annomestig o fewn ardal y Cyngor Cymuned. Nodir fod y niferoedd o unedau sydd yn cael eu drethu fel busnes annomestig yn debygol o fod yn is na'r ddarpariaeth wirioneddol o lety gwyliau a hynny'n benodol gan nad yw'r darparwyr o reidrwydd wedi trosglwyddo drosodd i dalu 'Treth Busnes Annomestig' ac yn hytrach yn parhau i dalu treth cyngor domestig. Gall darparwyr llety gwyliau hunan arlwygo dim ond trosglwyddo drosodd i dalu treth busnes annomestig pan fo'r uned hynny wedi bod ar gael am 140 diwrnod ac wedi cael ei rhentu allan am o leiaf 70 o'r diwrnodau hynny.
- 5.11 Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny. Yn unol â'r arweiniad

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

sydd wedi ei gynnwys yn y CCA, gan fod yna 42.29% o ail-gartrefi yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan mae'r rhiniog o ran niferoedd o ail-gartrefi wedi ei gyrraedd. Gan hynny ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio hefo'r arweiniad yma a gynhwysir yn y CCA ac mae'r bwriad yn groes i ofynion maenprawf v Polisi TWR 2 CDLL.

- 5.12 Mae'r bwriad felly yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal ble mae 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac o ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)

### **Materion Ieithyddol**

- 5.13 O ran y bwriad dan sylw nid oes gofyn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o dan Bolisi PS1 CDLL. Fodd bynnag, yn unol gyda chynnwys y Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod am sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Fel rhan o'r cais derbyniwyd datganiad gan yr ymgeisydd o ran sut y bu iddynt ystyried yr iaith fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.14 Mae'r datganiad yma yn datgan fod safle'r Venetia wedi bod mewn defnydd fel llety gwely a brecwast a bwyty a bod ymwelwyr oedd yn aros yno wedi bod yn cael eu hannog i ymweld gyda'r ardal leol ac yn sgil hynny gwario arian yn y siopau lleol, tafarndai, caffis ac ati ac nad oes dim gwahaniaeth rhwng hynny a be fwriedir gyda'r llety hunangynhaliol. Byddai cwmni adeiladu lleol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y gwaith adeiladu a bod y contractwr hwnnw yn defnyddio pobl leol yn bennaf gyda llawer yn defnyddio Cymraeg fel eu prif iaith. Hefyd mae'r contractwr yn defnyddio cyflenwyr a deunyddiau lleol sydd oll yn cynorthwyo'r economi leol. Byddai'r holl arwyddion adeiladu yn ddwyieithog gyda'r Gymraeg y brif iaith. Unwaith byddai'r unedau yn weithredol bwriedir defnyddio contractwyr cynnal a chadw lleol a cheidwad tŷ. Tra na fyddai'r rhain wedi eu cyflogi yn uniongyrchol gan y cwmni mae'n fwy dymunol cynnig y gwaith i fusnesau lleol sy'n gymorth i'w busnesau. Gall fod yna swydd rheolwr hefyd a fyddai'n addas i berson lleol sydd gyda gwybodaeth o'r ardal leol. Mae'r polisi hefyd yn rhoddi pwysau ar bwysigrwydd fod unrhyw ddatblygiad yn cael ei amsugno i'r ardal heb niweidio cymeriad y gymuned. Yn hyn o beth ni fydd newid i edrychiad blaen yr eiddo. Mae galw cryf am lety gwyliau, yn arbennig yn ystod gwyliau'r ysgol, ac mae llety ansawdd uchel yn aml yn cael ei fwcio blwyddyn ymlaen llaw. Gellir cynnig arhosiad byr a chynigion ar ddisgownt yn ystod cyfnodau tawelach a fyddai'n annog pobl i'r ardal yn ystod amseroedd tawel i gefnogi busnesau lleol. Bwriedir defnyddio arwyddion dwyieithog o fewn yr eiddo gyda'r Gymraeg fel y brif iaith. Mae hyn yn bwysig i'r datblygwr gan eu bod yn awyddus i hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg. Bwriedir rhoddi enw Cymraeg i bob uned ac mae'r canlynol o dan ystyriaeth - Tywod, Harbwr, Traeth, Tŷ Chwith, Tŷ Lawn, Tŷ Canol. Byddai'r enwau wedi eu cynnwys yn y Gymraeg ac wedi eu sillafu yn seinegol (phonetically) oddi tan i gynorthwyo gyda'r ynganu. Yn sgil Covid 19 mae'n anorfod y bydd rhai busnesau bach yn dioddef. Mae hyn gyda'r ansicrwydd gyda theithio dramor yn golygu y bydd mwy o'r boblogaeth yn cymryd gwyliau o fewn y DU ac felly ystyrir y bydd mwy o alw am lety gwyliau hunangynhaliol o ansawdd uchel. I gasglu, ystyrir y byddai'r bwriad gydag effaith bositif ar yr economi leol gan annog teuluoedd i ddod am wyliau i'r ardal leol a gwario arian yn y siopau lleol. Mae'r bwriad yn rhoi cyfle i ymwelwyr i deithio o amgylch ardal ehangach Gwynedd a Sir Fôn heb y cyfyngiadau amser sy'n gysylltiedig gydag

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                              | DYDDIAD: 07/12/2020 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD |                     |

aros gwely a brechwast. Mae hyn yn galluogi ymwelwyr i gael blas o'r diwylliant Cymreig drwy gefnogi busnesau lleol Cymreig ynghyd a cheisio llywio'r 'normal newydd'.

- 5.15 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Iaith ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn cydnabod y sylw y byddai cwmni adeiladu lleol yn cael y cytundeb gwaith, ac y byddai enwau Cymraeg yn cael eu dewis ar gyfer yr unedau, ond nid oedd y datganiad iaith a baratowyd yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol, y bygythiadau sydd yna i'r Gymraeg yn sgil poblogrwydd yr ardal fel lleoliad gwyliau ac ail gartrefi, a sut y byddai'r datblygiad hwn yn cyfrannu at y darlun hwnnw. Yn ôl cyfrifiad 2011, roedd 47.9% o boblogaeth Abersoch heb unrhyw sgiliau yn y Gymraeg, a dim ond 35.6% oedd yn gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg. Mae'r canrannau hyn yn llawer iawn is na'r cyfartaledd ar gyfer y sir. Mae'r ffaith bod yr unedau a fwriedir yn cael eu cynllunio fel unedau gwyliau hunangynhaliol yn golygu na fydda yn ychwanegu at boblogaeth sefydlog yr ardal. Nid yw ychwaith yn cynnig unrhyw gyfleoedd gwaith (ar wahân i un swydd rheolwr safle) ac ni ellir gweld felly sut y byddai'r datblygiad yn gallu cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal. Ar ddiwedd y datganiad iaith cyfeirir at effaith gadarnhaol i economi'r ardal drwy "annog teuluoedd i fynd ar wyliau i'r ardal leol ac i wario arian yn y siopau lleol (cyfieithiad)". Nid oes cyfeiriad yma at yr effaith posib ar yr iaith a'r gymuned. Cyfeiria sylwadau'r Uned Iaith hefyd at sylwadau a dderbyniwyd ar y cais gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sydd yn cynnwys:-

*"Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2019) mae yna gyfanswm o 691 o ail-gartrefi yn Llanengan (ardal Cyngor Cymuned). Gyda chyfanswm yr unedau domestig ar gyfer y Cyngor Cymuned yn 1634 (gan gynnwys yr ail gartrefi) golygai hynny fod 42.29% o'r unedau domestig yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan yn ail-gartrefi.*

*Ymhellach mae yna 141 uned (7.94%) wedi cael ei drethu fel llety gwyliau annomestig o fewn ardal y Cyngor Cymuned.*

*Gall niferoedd uchel o ail gartrefi/cartrefi gwyliau gael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny."*

- 5.16 Felly o ystyried yr uchod a'r ffaith nad yw'r unedau a gynigir yn cyfrannu mewn unrhyw ffordd tuag at ddarparu ar gyfer y ganran uchel o'r boblogaeth leol sydd wedi eu prisio allan o'r farchnad, daw'r Uned Iaith i'r casgliad na ellir gweld bod tystiolaeth y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith yn yr ardal. Mae'r barn gryno'r Uned Iaith yn datgan eu bod yn anghytuno gyda'r casgliad y daw iddo yn y datganiad ieithyddol a gyflwynwyd ac maent yn datgan y byddai effaith negyddol yn fwy tebygol oherwydd ei fod yn ddatblygiad unedau gwyliau yn hytrach na chyfrannu at stoc dai sefydlog mewn ardal ble mae'r Gymraeg yn fregus.
- 5.17 Cydnabyddir yn unol gyda'r Datganiad Iaith gyflwynwyd y byddai cwmni lleol yn cael cytundeb iaith, y byddai enwau Cymraeg ar yr unedau, y gellir rhoddi arwyddion dwyieithog ac y gall unedau gwyliau arwain at bobl yn cefnogi busnesau lleol tra'n ymweld gyda'r ardal. Fodd bynnag mae'r sylwadau gyflwynwyd gan yr Uned Iaith hefyd yn cydnabod nad yw'r datganiad gyflwynwyd yn dangos unrhyw ddealltwriaeth o sefyllfa ieithyddol yr ardal leol, y bygythiadau sydd yna i'r Gymraeg yn sgil poblogrwydd yr ardal fel lleoliad gwyliau ac ail gartrefi a sut y byddai'r datblygiad dan sylw yn cyfrannu at hynny. Gyda'r ardal leol eisoes o dan bwysau o ran diffyg sgiliau yn y Gymraeg ac hefyd o ran y canran uchel o ail-gartrefi nid yw unedau o'r math yma am gyfrannu tuag at ychwanegu at y boblogaeth sefydlog yn yr ardal. Mae cael nifer uchel o

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

ail gartrefi / cartrefi gwyliau mewn ardal yn gallu cael effaith niweidiol ar gymeriad diwylliannol y cymunedau hynny. Mae yna siawns y gall caniatáu rhagor o lety gwyliau mewn cymunedau ble fo yno eisoes grynodiad uchel o lety gwyliau waethygu'r effaith ar wasanaethau lleol a gallu'r gymuned honno a chymunedau cyffiniol i gefnogi'r gwasanaethau hynny. Nid yw swyddogion felly wedi ei argyhoeddi hyd yn oed gyda'r mesurau gynigir yn y cais e.e. arwyddion dwyieithog, enwau Cymraeg sut y byddai datblygiad o'r math yma yn fodd o wella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig a geir yn yr ardal. Gan fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r bwriad nid yw swyddogion wedi codi'r pryderon hyn gyda asiant yr ymgeisydd gan na fyddai derbyn Datganiad Iaith diwygiedig ynddo'i hun yn goresgyn y pryderon polisi eraill sydd wedi'u hamlygu ynbyr asesiad hwn. Felly, ar sail y wybodaeth sydd i law, ystyrir fod y bwriad yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chybwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.18 Mae Polisi PCYFF 3 CDLL yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi llawn ystyriaeth i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig o gwmpas. Mae hefyd yn pwysleisio y caniateir cynigion dim ond os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf. Ymhlith y meini prawf yma mae'r gofyn fod datblygiad yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Dylid hefyd barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol a gwneud defnydd o ddeunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch gan ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol.
- 5.19 Mae'r safle yn bresennol yn cynnwys adeilad y gwesty sydd yn wynebu'r ffordd sirol ac wedi ei leoli tua blaen y safle. Mae'r adeilad yma yn un deulawr. Mae adeilad y gwesty yn cynnwys estyniadau yn y cefn sydd wedi ei ychwanegu iddo dros y blynyddoedd. Tua cefn y safle ceir tŷ annedd sy'n rhannol yn ddeulawr a rhannol unllawr. Yn ychwanegol yn y cefn mae carafân sefydlog a roddwyd caniatâd ar ei chyfer fel lle aros ar gyfer gweithwyr yn y gwesty yn unig. Mae'r safle felly yn un sydd wedi ei ddatblygu yn eithaf eang fel ag y mae ar hyn o bryd.
- 5.20 Byddai'r bwriad yn golygu gwneud addasiadau ac ychwanegiadau i adeilad y gwesty gan gynnwys adeiladu estyniad deulawr i'r cefn a'r ochr, ffenestr gromen i'r cefn a'r blaen ynghyd a chreu balconïau a'r ben toeau fflat yr estyniadau yn y cefn. Byddai'r balconïau yma wedi eu lleoli ar lefel llawr cyntaf ac ail lawr. Yn ychwanegol bwriedir creu ystafelloedd byw yng ngwagle'r to. Gyda'r newidiadau a fwriedir bwriedir lleoli 3 uned wyliau o fewn adeilad y gwesty. Byddai'r estyniadau i'r adeilad gwesty yn rhai to fflat. Byddai'r ffenestr gromen yn y cefn yn un to fflat ac yn cael ei gorffen o sinc tra byddai'r ffenestr gromen i'r blaen yn un to brig llechi. Bwriedir gorffen y waliau allanol mewn chwipiad wedi ei beintio. Yn ychwanegol i'r newidiadau a fwriedir i'r adeilad gwesty mae bwriad i ddymchwel y tŷ a geir ar y safle ac adeiladu adeilad deulawr a fyddai'n darparu dwy uned wyliau. Bwriedir hefyd symud y garafân sefydlog o'r safle ac adeiladu yn ei lle adeilad unllawr a fyddai'n cael ei ddefnyddio fel un uned wyliau. Byddai'r adeilad deulawr gyda tho hip llechi a'r adeilad unllawr gyda tho brig llechi Bwriedir gorffen waliau allanol yr adeiladau yma mewn chwipiad wedi ei beintio. Byddai elfen o sinc hefyd i'w gael yn y deunyddiau allanol ar yr adeilad deulawr. Byddai'r ddwy uned wyliau deulawr yn cynnwys balconi ar lefel llawr cyntaf. Ystyrir fod y deunyddiau sydd wedi eu cynnig ar gyfer y bwriad yn rhai derbyniol a pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai'n bosibl rhoddi amod i gytuno'r union ddeunyddiau.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.21 Mae'r safle presennol wedi ei ddatblygu yn helaeth fel ag y mae ar hyn o bryd. Fodd bynnag byddai'r bwriad dan sylw yn ychwanegu yn helaeth at ffurf adeiledig a geir ar y safle. Bwriedir gwneud nifer o addasiadau i ddyluniad adeilad y gwesty drwy adeiladau estyniadau iddynt. Tra gellir derbyn rhai addasiadau i'r eiddo e.e. y ffenestr gromen blaen a'r estyniad ochr ystyrir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn creu ffurf o ddatblygiad dominyddol i gefn yr adeilad presennol. Nid yn unig y bwriedir estyniad deulawr cefn ond bwriedir hefyd adeiladu ffenestr gromen to fflat i'r cefn ynghyd a defnyddio toeau fflat fel balconïau ac ystyrir y byddai hyn yn ei gyfanrwydd yn creu dyluniad anghydnaws, dominyddol ac ymwithiol ar gefn yr adeilad presennol.
- 5.22 Yn ychwanegol bwriedir dymchwel tŷ annedd presennol a leolir i gefn y safle. Mae'r adeilad yma yn bresennol yn rhannol ddeulawr a rhannol unllawr. Mae'n mesur oddeutu 13.2 medr wrth 8.5 medr ar ei fwyaf ac mae'r rhan deulawr yn rhyw 5.2 medr o uchel a'r rhan unllawr yn rhyw 2.6 medr o uchel. Byddai'r adeilad arfaethedig yn ddeulawr yn ei gyfanrwydd ac mae ei ffurf yn sgwarog gan fesur oddeutu 9.8 medr wrth 7 medr a gydag uchder o ryw 7.3 medr i'r brig. Mae'r adeilad arfaethedig yn fwy o swmp a mas na'r adeilad presennol ac oherwydd ei ffurf fwy sgwarog byddai yn cymryd mwy o le ar y safle na'r adeilad presennol sydd wedi ei dorri fyny. Yn ychwanegol i'r adeilad deulawr yma bwriedir hefyd adeiladu adeilad unllawr o'r newydd yn lle carafán sefydlog sydd yn bresennol ar y tir. Byddai'r adeilad arfaethedig yma yn rhyw 4.8 medr wrth 13.2 medr a gydag uchder i'r brig o ryw 5.2 medr o'i gymharu gyda'r garafán sydd yn rhyw 3 medr wrth 8.8 medr a gydag uchder o ryw 2.7 medr. Mae'r adeilad unllawr yma yn ymddangos fel y byddai wedi ei wthio i gornel gogledd gorllewinol y safle gyda ffenestri'r ystafelloedd gwely a'r ystafell ymolchi yn edrych allan ar wal dalcen yr adeilad deulawr arfaethedig ac ond rhyw 1.2 medr ar ei fwyaf rhwng y ddau adeilad. Ni ystyrir fod y math yma o beth yn ddyluniad da yn arbennig o ystyried y bwriedir marchnata'r unedau gwyliau arfaethedig fel rhai o ansawdd. Hefyd gwelir fod datblygu yn cymeryd lle yma ar hyd lled y safle a byddai rhan cefn y safle yn llawn adeiladau unai fel estyniad i'r adeilad presennol neu ar ffurf adeiladau newydd. Byddai'r bwriad arfaethedig yn ychwanegu at ôl troed adeiledig y safle a byddai'r adeiladau newydd hefyd yn ychwanegu at uchder yr adeiladau a geir yng nghefn y safle. O gymryd yr holl ddatblygiadau a fwriedir ar gyfer y safle i ystyriaeth ystyrir fod y bwriad dan sylw yn or-ddatblygiad gan geisio cael gormod allan o'r safle a bod hyn oll yn arwain at ddatblygiad nag ydyw yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Hefyd o wneud yr holl newidiadau a fwriedir ni ystyrir fod y bwriad yn parchu ei gyd-destun safle ac y byddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn creu datblygiad gormesol ar yr eiddo o amgylch.
- 5.23 Ystyrir yn sgil yr uchod felly na fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Ystyrir y byddai'n creu nodwedd ymwithiol a dominyddol i gefn y safle ac nid yw'n parchu cyd-destun y safle gan greu datblygiad gormesol ar eiddo oddi amgylch. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 CDLL.
- 5.24 Mae'r safle hefyd yn gorwedd oddi fewn i AHNE Llŷn. Mae Polisi PS19 CDLL yn gofyn am warchod a lle bo'n berthnasol wella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun. Mae maen prawf 2 yn nodi y dylid gwarchod a lle bo'n berthnasol wella safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol, rhanbarthol a lleol, a ble'n berthnasol, eu gosodiad yn unol â Pholisi Cenedlaethol. Ymhellach mae Polisi AMG 1 yn gofyn am i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a / neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol berthnasol.

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

- 5.25 Mae Venetia wedi ei leoli ymysg tai eraill yng nghanol pentref Abersoch. Mae'r prif newidiadau a fwriedir i'r eiddo wedi eu lleoli tua'r cefn gydag ond man newidiadau i'r edrychiad blaen. Rhan blaen yr eiddo yw'r mwyaf gweladwy o fannau cyhoeddus. Felly yn sgil lleoliad y safle ymhlith ffurf adeiledig ac mai ond man newidiadau a fwriedir i flaen yr eiddo ni ystyrir y byddai'r bwriad yn yr achos yma yn amharu ar yr AHNE. Nid oedd gan yr Uned AHNE unrhyw wrthwynebiad o ran effaith ar yr AHNE. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19 ac AMG 1 CDLL.
- 5.26 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a gwneud addasiadau i eiddo presennol ac adeiladu adeiladau newydd i gefn yr eiddo ac ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.27 Mae polisiau PCYFF 2 o'r CDLL yn ymwneud gyda asesu mwynderau yn gysylltiedig gyda'r bwriad. Mae'r bwriad yn golygu creu 6 uned wyliau hunangynhaliol ar y safle gyda 3 o fewn yr adeilad gwesty presennol a'r tri arall mewn adeiladau newydd yng nghefn y safle. Sylweddolir fod y safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel gwesty gwely a brecwast a bwyty ac felly fod defnydd masnachol eisoes i'r safle. Fodd bynnag, mae sefydliadau o'r math yma gyda rhywun ar y safle yn aml yn goruchwyllo'r sefyllfa a gyda rheolau o ran amseroedd agor a chau. Mae unedau gwyliau hunangynhaliol yn hollol ddibynnol ar y sawl sydd yn aros yn yr eiddo i fod yn gymwynasgar ac ystyried preswylwyr eiddo cyfagos ac felly mae llai o reolaeth dros y mynd a dod a gweithgareddau a gynhelir o'r unedau gwyliau. Mae natur unedau gwyliau yn golygu symudiadau gwahanol i uned breswyl arferol, a gall y gwahaniaethau yma beri aflonyddwch o ran natur y defnydd gwyliau, amserau'r symudiadau a swm ayyb. Nodir o'r cynlluniau fod y man cadw biniau, ail gylchu ac ati wedi ei leoli yn union ger y ffin gydag eiddo cymydog ac mae'r math yma o ddefnydd yn debygol o greu aflonyddwch o ran swm ond hefyd o ran arogleuon yn arbennig o ystyried y byddai'n gwasanaethu'r 6 uned wyliau arfaethedig. Hefyd mae'r llefydd parcio i'w cael ym mlaen y safle (mae'r mynediad i gefn y safle ar droed ar hyd ochr y prif adeilad gan ei fod yn rhy gul i gerbydau) a bydd hyn yn golygu y byddai mynd a dod cyson o gefn y safle i'r blaen gan unwaith eto ychwanegu at y swm a'r aflonyddwch a allai ddeillio o'r bwriad, a hynny mewn ardal ble ceir nifer o dai annedd.
- 5.28 Yn ychwanegol prin iawn fyddai'r tir mwynderol sydd wedi ei ddarparu ar gyfer defnyddwyr yr unedau gwyliau gyda hyn ar y cyfan wedi ei gyfyngu i derasau / balconïau a ble nad oes preifatrwydd i'w cael rhwng unedau o fewn y safle. Mae pryder yma am effaith yr unedau ar ei gilydd gyda'r cefn yr unedau yn yr adeilad gwesty presennol yn edrych tuag at flaen yr adeiladau newydd sydd i'w codi a hynny mewn sefyllfa ble mae'r adeiladau yn agos at ei gilydd. Yn ychwanegol mae'r cefn yr adeilad gwesty presennol yn cynnwys y balconïau / teras ar gyfer yr unedau gwyliau a leolir yn yr adeilad hynny tra mae balconi / teras yr adeiladau newydd arfaethedig i'r blaen ohonynt ac felly mae'r unig ardal mwynderol ar gyfer defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gor-edrych ei gilydd. O ran effaith ar dai cyfagos sylweddolir fod peth or-edrych rhwng eiddo yn bodoli ar hyn o bryd. Fodd bynnag, byddai'r bwriad dan sylw yn cynyddu'r gor-edrych / colled o breifatrwydd i eiddo cyfagos drwy'r ffaith fod yna nifer o falconïau a ffenestri ychwanegol yn gysylltiedig gyda'r bwriad o'i gymharu gyda'r sefyllfa bresennol. Sylweddolir fod bwriad i roi gwydr afloyw lefel uchel ar ochr y balconi ail lawr ond ni fyddai hynny yn arbed gor-edrych wrth sefyll mewn mannau eraill ar y balconi hwnnw. Yn yr un modd nid oes dim yn osgoi gor-edrych o'r balconi llawr cyntaf yng nghefn yr adeilad gwesty presennol. Yn yr un



|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

modd mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i gynnwys 6 ffenestr (2 ar lefel llawr cyntaf a 4 ar lefel llawr daear) ar edrychiad gogledd gorllewinol yr adeilad deulawr newydd. Mae'r adeilad yma yn ffinio gyda thai yn Maes Gwydryn. Ceir dwy ffenestr (un ar lefel llawr cyntaf a'r llall ar lefel llawr daear) yn yr edrychiad yma yn y tŷ presennol. Byddai'r rhan yma o'r bwriad dan sylw felly yn cynyddu'r cyfleoedd o ran gor-edrych a cholled o breifatrwydd i dai a gerddi cyfagos. Sylweddolir fod y cynlluniau yn dangos y byddai'r ddwy ffenestr llawr cyntaf gyda gwyrdd afloyw. Fodd bynnag nid yw hynny yn nadu agor y ffenestri a chreu sefyllfa o or-edrych a cholled o breifatrwydd. Yn ychwanegol mae'r llawr cyntaf yn yr unedau gwyliau yma am fod yn cael eu defnyddio yn helaeth gyda'r ystafell cegin/ bwyta / byw ar y llawr cyntaf a'r ystafelloedd cysgu ar y llawr daear.

- 5.29 O gymeryd yr holl faterion i ystyriaeth ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau eu hunain ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, gor-edrych a cholled o breifatrwydd a bod y bwriad felly yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.30 Bwriedir fel rhan o'r cais ail-leoli'r fynedfa gerbydol i'r safle fel ei fod wedi ei ganoli ar ffryntiad y safle. Byddai'r bwriad yn cynnwys 7 llecyn parcio o fewn y safle. Nid oes pryderon diogelwch ffyrdd yn gysylltiedig gydag ail leoli'r fynedfa ond mae pryderon am y nifer o lefydd parcio a gynhwysir o fewn y safle.
- 5.31 Mae'r ymgeisydd yn ei Ddatganiad Parcio yn dadlau fod y safle gyda chaniatâd i weithredu fel gwesty 5 ystafell wely, bwyty yn gweini 50, uned breswyl a carafan i'w gosod ac mae dim ond rhyw 4-5 lle parcio sydd o fewn y cwrtill ac nad yw'r nifer yma felly yn cyd-fynd gyda'r gofynion priffyrdd presennol o ran y defnydd a wneir o'r safle. Maent yn ystyried o ddefnyddio'r safle fel ag y mae i'w gapasiti llawn fod oddeutu 31 o geir yn gysylltiedig gyda'r safle wedi cael eu parcio ar ffyrdd gerllaw. Maent yn ystyried y byddai newid y safle ar gyfer 6 uned wyliau hunangynhaliol yn lleihau'r lefel parcio yn sylweddol ac mae'r bwriad yn cynnwys 1 lle parcio i bob uned a 1 lle parcio ymwelydd. Nodir yn y datganiad parcio hyd yn oed yn y scenario waethaf gyda 2 gar i bob un o'r 3 uned fwyaf a 1 car i'r 3 uned lai byddai hynny ond angen cyfanswm o 9 llecyn parcio ac felly gyda 7 yn cael ei ddarparu ar y safle byddai lleihad sylweddol yn y nifer o geir sydd yn parcio ar y strydoedd gerllaw o gymharu gyda'r 31 presennol.
- 5.32 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafndiaeth ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn datgan nad yw'r Uned Drafndiaeth yn hollol gytûn gyda hynny a honnir yn y Datganiad parcio, sef dylid ystyried defnydd blaenorol y safle, gyda'r bosibilrwydd o hyd a 25 cerbyd i fwyty gyda capasiti ar gyfer 50. Fel safle canol pentref ac o fewn pellter cerdded i rhan helaeth o'r meysydd carafanau tybiaf fod nifer o'r ymwelwyr yn cyrraedd ar droed, gan ymysg y siopau, bwytai ac atyniadau eraill lleol mae'n annhebyg mae'r galw am parcio ar y strydoedd cyfagos yn uchel, ac mae'n annhebyg fod oddeutu 31 o'r cerbydau yno yn ymwneud a'r safle yma yn unig. Mae natur y bwriad hefyd yn hollol wahanol i fwyty, ble ddisgwylir y byddai rhan helaeth o ymwelwyr i westy yn cyrraedd mewn cerbyd, ond ddim cymaint ar gyfer bwytai mewn lleoliadau pentrefol. Rwyf felly diystyru'r cymhariaeth a wneir gyda'r defnydd blaenorol, ac yn canolbwyntio ar yr hyn a cynigir fel rhan o'r cais dan sylw. Mae'n ymddangos y byddai'r darpariaeth parcio dal o dan hynny a ddisgwylir ar gyfer y maint a nifer o unedau arfaethedig. Awgrym adroddiad parcio yr ymgeisydd yw gellir disgwyl 2 cerbyd i phob un o'r 3 uned mawr, ac un cerbyd i bob un o'r 3 uned llai, sef cyfanswm o 9 cerbyd. Gyda 7 llecyn o fewn y cwrtill dim ond 2 sydd angen parcio ar y strydoedd cyfagos. Mae'r datganiad mynediad yn awgrymu gellir rhannu'r parcio i un llecyn fesul pob

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

uned, gydag un llecyn dros ben ar gyfer ymwelwyr. Pryder yr Uned Drafnidiaeth yw y byddai'r unedau mawr yn denu grwpiau mewn fwy nag un cerbyd, ac mae'n bosibl bydd yr uned gwyliau sy'n cael ei glustnodi i'r rheolwr angen fwy nag un llecyn petai'r rheolwr a phartner neu teulu, ac yn berchen ar fwy nag un cerbyd. O ganlyniad tybir gall y bwriad denu nifer o cerbydau ar y tro, ac yn rheolaidd fwy na'r 7 gofod sy'n cael ei ddarparu, sy'n olygu byddai'r datblygiad yn arwain at fwy o alw am parcio ar y stryd, mewn pentref sydd eisoes a'i darpariaeth parcio o dan bwysau mawr yn ystod tymor y gwyliau.

- 5.33 Dylid nodi fod yr uned rheolwr y cyfeirir ato yn sylwadau'r Uned Drafnidiaeth wedi cael ei dynnu o'r bwriad ac mai 6 uned wyliau yw'r bwriad erbyn hyn. Fodd bynnag ystyrir fel sylwadau'r Uned Drafnidiaeth y byddai'r unedau mwy gyda'r gallu i ddenu grwpiau mwy mewn mwy nag un cerbyd ac felly nad yw'r ddarpariaeth parcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac ei bod yn debygol y byddai'r bwriad felly yn arwain at parcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau. Trwy hynny ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac fod y bwriad yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.34 Yn sgil derbyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais derbyniwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg Asesiad Clwydfan Ystlumod. Mae'r adroddiad yma yn nodi nad oedd tystiolaeth o rywogaethau gwarchoded yn defnyddio'r safle a bod potensial cyfyngedig ar gyfer rhywogaethau gwarchodedig i fod yn ei ddefnyddio'r safle ac felly nad oedd angen unrhyw arolygon ecolegol pellach. Mae'r adroddiad yn argymhell mesurau i wella cyfleoedd ar gyfer bioamrywiaeth gan gynnwys darparu ar gyfer adar yn nythu ac ystlumod. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth yn sgil derbyn yr arolwg ond ni dderbyniwyd ymateb. Fodd bynnag ystyrir y byddai'n bosibl rhoddi amod ar y caniatâd o ran materion Bioamrywiaeth petai'r cais yn cael ei ganiatáu. Ystyrir yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod felly mae'r bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal ble mae 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac o ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011).
- 6.2 Nid yw swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r mesurau fel arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg yn fesurau lliniaru digonol o ran gwella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig mewn ardal sydd o dan bwysau eisoes o ran sgiliau ieithyddol ynghyd ac ailgartrefi / unedau gwyliau. Ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chybwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.
- 6.3 Ystyrir na fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas. Ystyrir y byddai'n creu nodwedd ymwithiol a dominyddol i gefn y safle ac nid yw'n parchu cyd-destun y safle gan

|                                                                        |                            |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                              | <b>DYDDIAD: 07/12/2020</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> |                            |

greu datblygiad gormesol ar eiddo oddi amgylch. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feiniprawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 CDLL.

6.4 Ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau eu hunain ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn,, gor-edrych a cholled o breifatrwydd a bod y bwriad felly yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 CDLL.

6.5 Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac mae'n debygol felly y bydd y bwriad yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau gan amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac felly yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL

## **7. Argymhelliad:**

### **7.1 Gwrthod – Rhesymau -**

1. Mae'r bwriad yn annerbyniol oherwydd ei raddfa, colled o dŷ o'r stoc dai, lleoliad y safle o fewn ardal breswyl a bod gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal gyda 42.29% o'r stoc dai yn ail gartrefi. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feini prawf ii, iii, iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. O ganlyniad i hyn ni ystyrir y byddai'r bwriad yn creu datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad na lleoliad a'i fod felly yn groes i ofynion polisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a hefyd i Ganllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau (Gorffennaf, 2011)
2. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi y byddai'r mesurau fel arwyddion dwyieithog ac enwau Cymraeg yn fesurau lliniaru digonol o ran gwella a chyfrannu yn bositif tuag at yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig mewn ardal sydd o dan bwysau eisoes o ran sgiliau ieithyddol ynghyd ac ailgartrefi / unedau gwyliau. Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei dderbyn, ystyrir fod y bwriad felly yn groes i bwynt 3 polisi PS 1 CDLL gan fod y bwriad yn debygol o achosi niwed i gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned mewn modd na ellir osgoi neu ei liniaru yn foddhaol.
3. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas ac y byddai'n creu nodwedd ymwthiol a dominyddol ar eiddo cyfagos ac nad ydyw felly yn parchu cyd-destun y safle. Ystyrir y bwriad felly yn groes i feiniprawf 1 a 2 o Bolisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
4. Byddai'r bwriad yn achosi niwed andwyol sylweddol i ddeiliaid tai cyfagos ynghyd a defnyddwyr yr unedau gwyliau ar sail mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn,, gor-edrych a cholled o breifatrwydd ac mae'r bwriad felly yn groes i faenprawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
5. Nid yw'r ddarpariaeth barcio ar y safle yn ddigonol i wasanaethu'r bwriad ac mae'n debygol felly y bydd y bwriad yn arwain at barcio ar y stryd a hynny mewn pentref ble mae'r ddarpariaeth parcio o dan bwysau yn arbennig yn ystod y tymor gwyliau gan amharu ar ddiogelwch ffyrdd ac felly yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL