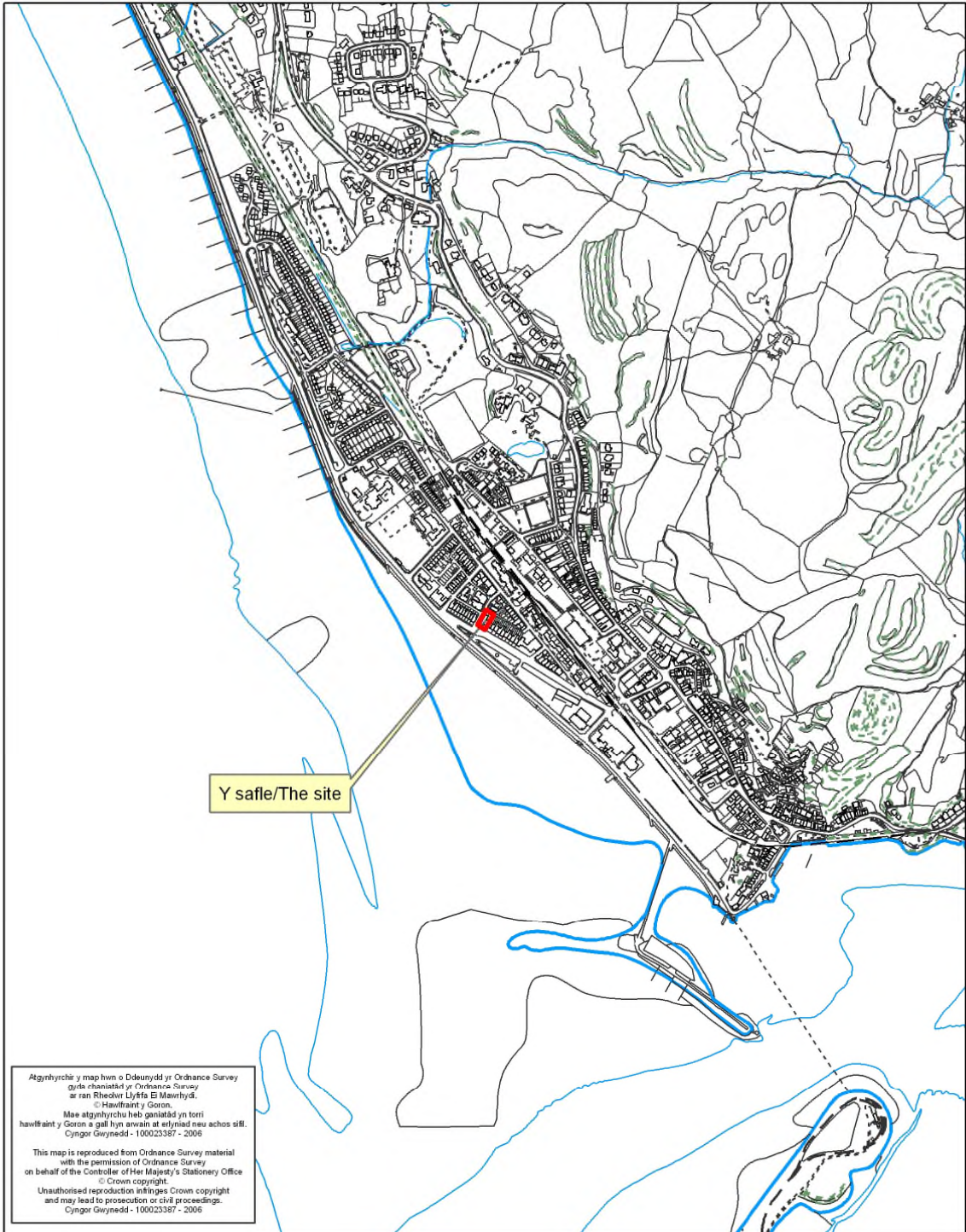


Rhif: 3



Rhif y Cais / Application Number : C14/0284/00/LL

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



Atgynhyrchu y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey  
gyda chwasoddi yr Ordnance Survey  
ar ran Rheolwr Llyfya El Mawrhyd.  
© Hawthraint y Goron.  
Mae atgynhyrchu heb ganiadau yn torri  
haufraint y Goron a gall hyn arwain at eilyniad neu achos sifil.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material  
with the permission of Ordnance Survey  
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office  
© Crown copyright.  
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright  
and may lead to prosecution or civil proceedings.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                       | <b>DYDDIAD: 15/12/2014</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

Cais Rhif: C14/0284/00/LL  
Dyddiad Cofrestru: 02/04/2014  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Abermaw  
Ward: Abermaw

Bwriad: ADDASU GWESTY YN 8 FFLAT DWY YSTAFELL WELY AC 1 TY TRI YSTAFELL  
WELY YNGHYD AC ADDASIADAU A DYMCHWEL ESTYNIAD  
Lleoliad: VICTORIA HOTEL, 11-12, MARINE PARADE, BARMOUTH, LL421NA

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** CANIATAU GYDA AMODAU

**1. Disgrifiad:**

- 1.1. Mae'r cais yn gais llawn i addasu cyn westy preifat i 8 fflat hunan gynhaliol 2 lofft ac un uned 3 llofft gyda addasiadau fyddai'n gynnwys creu llecynnau parcio i gefn yr eiddo.
- 1.2. Mae'r adeilad wedi ei leoli mewn safle amlwg ar ben rhes trawiadol Marine Parade sydd yn ffurfio rhan o ardal Promenâd Abermaw, mae oddimewn i'r ffin datblygu fel y'i diffinir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'n adeilad blaen dwbl tri llawr gyda ffenestri bae ar edrychiadau amlwg i'r blaen a'r ochr. Mae manau parcio cyhoeddus wedi eu lleoli i flaen yr adeilad tra fod ffordd gyhoeddus yn arwain heibio ochr y safle gyda ffordd fynedfa wedyn i gefn y rhes. Mae iard bresennol i gefn y safle sydd yn cynnwys adeiladau 'lean-to' o amrywiol faint. Mae'r adeilad wedi bod yn gwbl wag ers 2006 ond mae'n ymddangos fod defnydd yr adeilad wedi dod i ben cyn y dyddiad yma.
- 1.3. Mae'r datblygiad arfaethedig yma yn bwriadu trosi'r llawr daear, llawr cyntaf a'r ail lawr i ddau fflat 2 lofft yr un tra bydd un uned 3 llofft yn cael ei greu o fewn rhan cefn yr adeilad. Mi fydd mynedfeydd i'r adeilad o'r blaen, ochr a'r cefn gyda llecyn penodol ar gyfer cadw biniau i gefn yr safle. Bwriedir dymchwel adeiladau 'lean-to' yng nghefn yr eiddo er mwyn creu 8 llecyn parcio gan hefyd leihau uchder wal garreg bresennol ar yr ochr a thynnu'r wal cefn yn gyfan gwbl. Hefyd ar y cefn, bwriedir gosod grisiau amgaedig o fewn estyniad ar ffurf paneli gwydr tra ar y blaen bwriedir tyrchu rhan o dir presennol er mwyn creu mynedfa tuag at yr is-lawr fyddai'n cynnwys storfeydd i'r fflatiau.
- 1.4. Diwygwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol yn dilyn pryder gan yr Uned Drafnidiaeth ynglyn a'r elfen fyddai'n creu mynedfa gerbydol oddiar y ffordd heibio ochr y safle. Gwelir bellach fod y fynedfa i'r manau parcio oddiar y ffordd fynediad heibio cefn y safle.
- 1.5. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd hefyd:
  - Datganiad Dylunio a Mynediad
  - Datganiad Ieithyddol a Chymunedol
  - Adroddiad Prisio
  - Adroddiad ar lety presennol yn Abermaw
  - Adroddiad Marchnata
  - Datganiad Cynllunio
  - Adroddiad Dichonolrwydd Ariannol a chostau adeiladu
  - Arolwg Llifogydd

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                       | <b>DYDDIAD: 15/12/2014</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

### **2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

**POLISI A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU EFFEITHIAU ARALL** - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

**POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU** - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

**POLISI B23 – MWYNDERAU** - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i - gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

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

**POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU** - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

**POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD** - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

**POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD** - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

**POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO** - Cymeradwyr cynigion i addasu adeiladau i'w haildefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

**POLISI CH11 - TROSI ADEILADAU O FEWN FFINIAU DATBLYGU PENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL AR GYFER DEFNYDD PRESWYL** - Caniatáu cynigion i drosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, ardrawiad ar letyau gwely a gwasanaeth cymunedol a meddiannaeth y tŷ.

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                       | <b>DYDDIAD: 15/12/2014</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

### **2.3 Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7) 2014

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

### **3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C08M/0057/00/LL – trosi gwesty yn 9 fflat i gynnwys addasiadau – gwrthodwyd 10.07.08
- 3.2 Cais C07M/0027/00/LL – trosi gwesty yn 9 fflat – gwrthodwyd 19.04.07

### **4. Ymgynghoriadau:**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Cyngor Tref:            | Dim gwrthwynebiad   |
| Uned Drafnidiaeth:      | O ddiwygio'r cynllun mewn perthynas â'r trefniadau parcio derbynnir fod y bwriad yn dderbyniol, awgrymir cynnwys amodau perthnasol.   |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | Cadarnhad fod y safle o fewn parth llifogydd parth A, mynega NCT15 nad yw llifogydd yn debyg o gyfyngu datblygu yn y parth hwn ond mae tebygrwydd gall y safle ddioddef llifogydd oherwydd tonnau'r môr. Awgrymir y dylid cyflwyno asesiad canlyniadau llifogydd oherwydd hyn ac mae asesiad priodol bellach wedi ei gyflwyno ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'i gynnwys. |
| Dŵr Cymru:              | Amodau a chyngor safonol  |
| Uned Bioamrywiaeth:     | Dim gwrthwynebiad   |
| Uned Strategol Tai:     | Cynnig sylwadau ar faterion fforddiadwyedd  |

|  |                     |
|--|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                       | DYDDIAD: 15/12/2014 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | DOLGELLAU           |

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu gwreiddiol wedi dod i ben ac yn dilyn diwygiad i'r cynllun fe ail ymgynghorwyd, mae'r cyfnod yma wedi dod i ben. Derbyniwyd 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Dim angen fflatiau
- Angen am unedau fforddiadwy lleol
- Colled o westy/cyfleuster twristaidd
- Problemau parcio

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

- Trefniant gwerthu/gwerth yr adeilad

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

- Golwg blêr presennol, o'i ganiatáu mi fyddai edrychiadau ardal glan y môr Abermaw yn gwella
- Defnydd/galw presennol am lefydd aros yn isel

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

### **5.1 Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Mae'r rhaid ystyried nifer o ffactorau mewn perthynas â'r cais yma gan gynnwys yr egwyddor o drosi adeilad o un defnydd i ddefnydd newydd, lleoliad y safle, materion fforddiadwy/ieithyddol ac yn y blaen.

5.1.2 Yn yr achos yma, mae lleoliad yr adeilad o fewn ffiniau datblygu Abermaw ac mae'r adeilad yn addas i'w drosi i'w ddefnydd arfaethedig o safbwynt ei faint a'i gyflwr strwythurol, ystyrir felly fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisiau C1 a C4. O safbwynt Polisi CH11 ni ystyrir fod maen prawf 3 yn berthnasol ac o safbwynt maen prawf 2 ystyrir fod tystiolaeth gref a digonol wedi ei gyflwyno gyda'r cais i brofi fod yr eiddo wedi ei farchnata am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaol o 12 mis heb lwyddiant. Mae maen prawf 1 o'r polisi yn gofyn darparu unedau fforddiadwy os fyddai'n briodol gwneud hynny ac fe ystyrir hyn yn y rhan o'r asesiad sy'n ymwneud â 'Materion Tai Fforddiadwy'. Yn y cyd-destun hwn ystyrir fod y bwriad hefyd yn dderbyniol o safbwynt Polisi CH11 sy'n ymwneud gyda throsi adeiladau.

5.1.3 Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau manwl i gyd-fynd â'r cais hwn ac felly fe ystyrir fod gofynion polisi A1 hefyd wedi eu bodloni. Er bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol, mae'n rhaid hefyd ystyried ei rinweddau yng nghyd destun yr holl faterion cynllunio perthnasol eraill, gan gynnwys polisiau lleol a chenedlaethol, ac fe drafodir rhain isod.

### **5.2 Mwynderau gweledol**

5.2.1 Mae lleoliad yr adeilad yma mewn man amlwg ger glan y môr Abermaw. Mae'r adeilad yn rhan o res o adeiladau trawiadol o ran maint ac edrychiad ac maent wedi ffurfio rhan weledol bwysig o atyniad y dref fel canolfan dwristaidd ers degawdau.

5.2.2 O ystyried hyn, mae ei gyflwr presennol yn niweidiol i edrychiadau a mwynderau gweledol yr ardal gyfagos gan fod ffenestri llawr gwaelod yr adeilad wedi eu

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                       | <b>DYDDIAD: 15/12/2014</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

gorchuddio gyda choed. Mae adeiladau cyfagos yn ymddangos i gyd fel fod defnydd presennol iddynt ac felly credir mai dyma'r unig adeilad sydd yn wirioneddol wag ar hyn o bryd.

- 5.2.3 Mae'r bwriad yn dangos y bydd edrychiadau amlycaf yr adeilad yn cael eu cadw a bod y gwaith o'i ddychwelyd i ddefnydd yn cadw a gwella'r edrychiadau hyn. Mae'r newidiadau amlycaf i'w cynnal i gefn yr adeilad ble gwelir amrywiaeth cyffredinol o estyniadau/nodweddion i gefnau gweddill adeiladau'r stryd. Credir ar hyn o bryd fod cyflwr ac edrychiadau presennol yr adeilad yn niweidiol i fwynderau'r ardal leol. O gofio hyn ac o ystyried yr hyn a fwriedir yn nhermau'r gwaith addasu, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion polisiau B22, B23, B24 a B25 o'r CDU.

### 5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.3.1 Derbyniwyd sylwadau gan gymydog yn datgan fod cyflwr presennol yr adeilad yma yn amharu ar eu busnes gwely a brechwast ar sail mwynderau gweledol, achosion o fandaliaeth a llygredd. Fel y nodir uchod, mae'r cyflwr presennol yn amharu ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac felly yn anorfod, yn amharu ar fwynderau preswyl cyfagos, boed fo hynny yn drigolion parhaol neu yn ymwelwyr sydd yn dewis aros yn un o'r nifer o fusnesau gwely a brechwast neu westai gerllaw.

- 5.3.2 Gwelir o'r hanes mai defnydd preswyl sydd wedi bod i'r adeilad yma yn y gorffennol, ar sail defnydd llety gwyliau wedi ei wasanaethu wrth gwrs, ond defnydd preswyl er hynny. Defnydd preswyl parhaol fyddai'r bwriad yma o'i ganiatáu ac ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn arwain at newid sylweddol yng nghymeriad defnydd yr adeilad o'r hyn allai fod yn bresennol. Ni chredir felly y byddai'r datblygiad arfaethedig yma yn amharu ar fwynderau cyffredinol yr ardal na thrigolion lleol fwy na fyddai pe bai'n aros fel ei ddefnydd presennol ac felly credir y byddai'r bwriad yn bodloni gofynion polisi B23.

### 5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.4.1 Yn dilyn pryder cychwynnol am drefniant parcio bwriadedig y safle, diwygiwyd y cais trwy ddileu mynediad i ddau lecyn oddiar y ffordd heibio talcen yr adeilad, yna throi'r llecynnau yma a chreu mynedfa iddynt oddiar y ffordd gefn. O wneud hyn, cadarnhawyd gan yr Uned Drafndiaeth fod y bwriad yn dderbyniol ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisiau CH33 a CH36.

- 5.4.2 Mae'r dynesiad tuag at yr adeilad ar lefelau gwastad a hygyrch. Mae'r bwriad yn dangos y bydd hyn yn cael ei gynnal ac yn ogystal, darperir dau lift mewnol er mwyn hwyluso mynediad i loriau uwch yr adeilad. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail mynediad i ystod eang o bobl ac felly yn bodloni gofynion polisi CH30.

### 5.5 Hanes cynllunio perthnasol

- 5.5.1 Fe welir o'r hanes cynllunio, fod dau gais blaenorol wedi eu gwrthod yn y gorffennol ar gyfer ail ddatblygu'r adeilad i ddefnydd preswyl fel y bwriedir yn yr achos yma. Prif resymau gwrthod y ceisiadau blaenorol yma oedd diffyg tystiolaeth o farchnata digonol (yn ogystal roedd fframwaith polisi gwahanol yn bodoli).

- 5.5.2 Cyflwynwyd tystiolaeth gyda'r cais hwn ar ffurf adroddiad ffurfiol yn dangos ac yn egluro'r camau a gymerwyd i farchnata yr adeilad hwn ar gyfer ei ddefnydd presennol. Credir fod yr ymgeisydd yn yr achos yma, wedi cyflwyno tystiolaeth ddigonol a di-

|  |                     |
|--|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO                                       | DYDDIAD: 15/12/2014 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD | DOLGELLAU           |

amheuaeth i gyfiawnhau newid defnydd yr adeilad yma i ddefnydd preswyl a bod y dystiolaeth yma yn cadarnhau fod trefniadau ffurfiol wedi eu cynnal mewn ymgais (a fu'n aflwyddiannus) i farchnata'r adeilad ar gyfer ei ail ddefnydd fel gwesty. Mae'r adeilad wedi bod yn gwbl wag ers 2006 ond mae'n ymddangos fod defnydd yr adeilad wedi dod i ben cyn y dyddiad yma.

- 5.5.3 Derbyniwyd sylwadau sydd yn cyfeirio at y golled o adnodd llety gwyliau fel yma o fewn lleoliad twristaidd poblogaidd fel Abermaw. O ran y wybodaeth a dderbyniwyd ynglŷn â'r safle, mae'r adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel gwesty preifat i aelodau'r "Church Gresley Old Folks Guild" yn unig ers ei bryniant ar ddechrau'r 1960'au. Roedd yn cael ei osod i'r aelodau yn ystod cyfnod o 14 wythnos o fewn unrhyw flwyddyn ac nid oedd yn agored i aelodau'r cyhoedd tra roedd ym mherchnogaeth y 'Guild'.
- 5.5.4 Ymddengys felly nad yw'r adeilad wedi bod yn lety gwyliau confensiynol ers nifer fawr o flynyddoedd ac nad oes gwir golled mewn llety gwyliau o ganiatau ei ddefnyddio fel unedau preswyl parhaol.

## 5.6 Materion llifogydd

- 5.6.1 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn datgan fod y safle o fewn parth llifogydd 'A' sef ardal a allai ddiodeff llifogydd o ganlyniad i donnau. Awgrymwyd y dylai Asesiad Canlyniadau Llifogydd (ACL) gael ei gyflwyno cyn penderfynu'r cais er mwyn asesu tebygolrwydd y gall hyn ddigwydd a'r effaith y byddai yn ei gael ar yr eiddo.
- 5.6.2 Derbyniwyd gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd ynghylch a lefelau llawr gorffenedig yr adeilad a'r gymhariaeth a wnaed gyda data risg llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru. Canfuwyd nad oedd risg arwyddocaol i'r adeilad o ganlyniad i ddigwyddiadau stormus.
- 5.6.3 Derbyniwyd cydnabyddiaeth o'r wybodaeth yma gan Cyfoeth Naturiol Cymru ond nodir nad oedd sylw digonol wedi ei wneud i newidiadau tebygol yn yr hinsawdd. Er hynny, cydnabyddir fod lefel llawr yr adeilad yn cydymffurfio gyda chanllawiau NCT 15 ac fe awgrymir cynnwys mesurau priodol o fewn y datblygiad er mwyn ei warchod pe byddai achosion o stormydd. Credir felly fod modd gwarchod yr adeilad ac na fyddai'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisi B29 na TAN 15.

## 5.7 Materion Ieithyddol

- 5.7.1 Cyflwynwyd Asesiad Ieithyddol, fel sydd yn ofynnol, mewn perthynas â'r cais hwn. Fe aseswyd cynnwys yr adroddiad gan swyddogion yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Nodir nifer o ffactorau rhaid eu hystyried mewn perthynas â'r cais hwn gan gynnwys nifer isel o siaradwyr Cymraeg yn Abermaw, gwarchod defnydd yr unedau i bwrpas preswyl parhaol yn hytrach na defnydd gwyliau a phwysigrwydd prisio'r unedau er mwyn cynorthwyo cadw poblogaeth leol o fewn y gymuned leol ac annog trigolion i symud yn ôl i'r ardal. Yn ei gyfanrwydd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn y cyd-destun hwn ac yn unol gyda Pholisi A1.

## Materion Tai Fforddiadwy

- 5.8.1 Mae'r Uned Strategol Tai yn datgan fod galw cyffredinol am dai fforddiadwy yn Abermaw ac felly y dylid cynnwys dwy uned fforddiadwy fel rhan o'r cynllun hwn. Mae'n ymddangos mai pris cyfartaledd fflatiau dwy lofft yn ardal Abermaw yw

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>                                       | <b>DYDDIAD: 15/12/2014</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b> | <b>DOLGELLAU</b>           |

£122,000. Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiadau manwl o ran costau/hyfywdra'r datblygiad arfaethedig yn ogystal ag asesiad o'r farchnad dai yn lleol. O fewn y manylion yma, dangosir beth fyddai prisiau unigol yr unedau ac fe welir y byddai pris dwy uned yn £75,000 a £95,000 (unedau 2 a 8) tra bod uned 9 yn £102,000. Fe welir felly fod y prisiau yma yn disgyn o dan bris cyfartaledd presennol yr ardal ac y byddai ategu disgownt arferol o 30% i'r unedau yma yn golygu y byddant yn llawer iawn llai na'r cyfartaledd presennol. Mae gofynion polisi CH11 yn gofyn am gyfran o unedau fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad, ond fe greidir yn yr achos yma ar sail maint a phrisiad, fod o leiaf dau o'r unedau yma yn fforddiadwy beth bynnag ac y byddai ategu disgownt pellach arnynt yn debygol o arwain at bryderon o safbwynt hyfywdra.

- 5.8.2 O safbwynt maen prawf cyntaf polisi CH11, gellir dadlau nad oes rhaid i bob datblygiad preswyl mewn canolfannau lleol fel Abermaw, ddarparu unedau fforddiadwy os na fyddai'n briodol gwneud hynny. Yn yr achos yma oherwydd maint a phrisiad yr unedau, credir fod yr unedau eisoes yn fforddiadwy beth bynnag. Yn dilyn ystyriaeth o'r ffactorau perthnasol i gyd, ystyrir na fyddai'n briodol darparu unedau fforddiadwy drwy gytundeb 106 ffurfiol ar y safle penodol yma gan nad oes angen yr ymrwymiad yma i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio oherwydd ystyrir i bob pwrpas fod y bwriad yn fforddiadwy beth bynnag. Ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion maen prawf cyntaf polisi CH11 ond nad oes angen cyfyngu ar hyn ymhellach drwy Gytundeb 106 er mwyn gosod disgownt ar y pris marchnad agored.

## 5.9 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.9.1 Credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r materion cynllunio perthnasol a godwyd mewn sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas i'r cais hwn. Mae'r materion hyn wedi eu trafod yn y paragraffau uchod ag wedi derbyn y sylw a'r pwysau priodol wrth asesu'r cais hwn.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys y polisiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y cais yma i drosi cyn gwesty i 9 uned breswyl yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau cynllunio perthnasol a nodir uchod.

## 7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau:

1. Amser
1. Cydymffurfio gyda chynlluniau
2. Deunyddiau
3. Amodau priffyrdd
4. Dwr Cymru

Nodyn CNC  
Nodyn Dwr Cymru





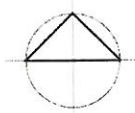
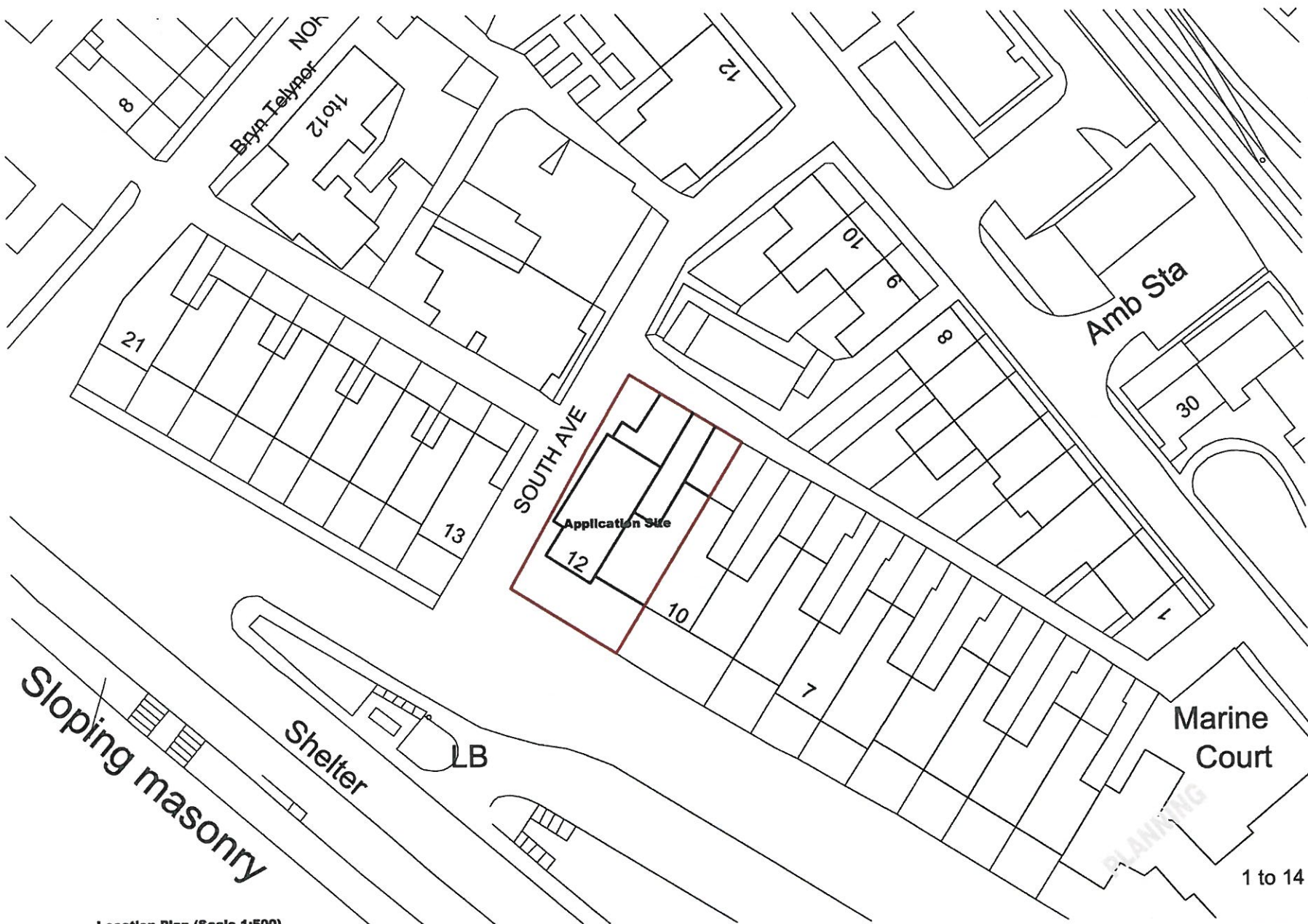
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.  
© Hawffraint y Goron.  
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office  
© Crown copyright  
Unauthorized reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.  
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006





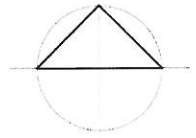
|  |  |          |          |
|--|--|----------|----------|
| Rev  | Detail   | AL       | Drawn    |
| <b>Bermo Homes Ltd</b>   |  |          |          |
| PROPOSED<br>Proposed conversion of<br>The redundant Victoria Hotel<br>No. 11 & 12 Marine Parade<br>Barmouth, Gwynedd   |  |          |          |
| Location Plan  |  |          |          |
| DATE   | SCALE  | DATE     | SCALE    |
| 12/003/100   | 1:500  | 07/12    | 1:500    |
| DESIGNER   | APPROVED   | DESIGNER | APPROVED |
|  | ROC  |          | EXEMPT   |
| <b>c</b><br><b>i</b><br><b>d</b><br><b>e</b><br><b>n</b><br><b>v</b><br><b>i</b><br><b>r</b><br><b>n</b><br><b>e</b><br><b>n</b><br><b>t</b><br><b>a</b><br><b>l</b> | <b>c.t.d.e. ltd</b><br>CONSULTING AND ENGINEERING LTD<br>11, HAIN CEYRHOBYDD ST<br>BARMOUTH, GWYNEDD |          |          |
| Felix Goring<br>City of Gwynedd Planning<br>Management, Porth Yr Eidd<br>Tel: 01492 621 824 Fax: 01492 623 777   |  |          |          |

**Location Plan (Scale 1:500)**  
Site edged in red

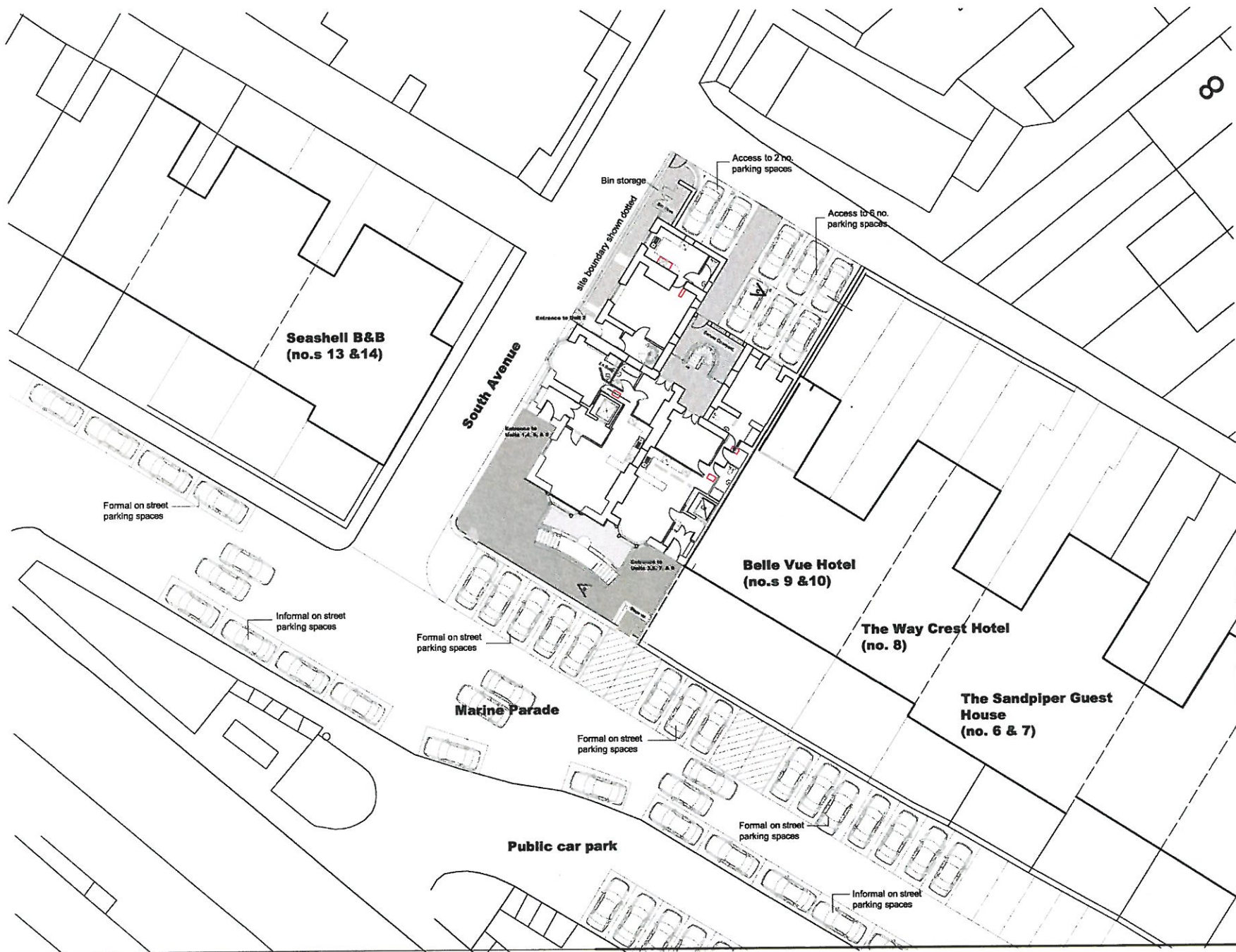
1 to 14



The copyright of this drawing and design is vested in the Architect and shall not be copied or reproduced without written consent. All dimensions given are to be verified on-site by the contractor. This drawing must not be scaled.



PLANNING



|     |                             |              |
|-----|-----------------------------|--------------|
| B   | Parking layout amended      | 10.10.14     |
| A   | Parking annotations amended | 21.05.14     |
| Rev | Details                     | AIL Date/CHK |

CLIENT  
**Bermo Homes Ltd**

PROJECT  
Proposed conversion of  
The redundant Victoria Hotel  
No. 11 & 12 Marine Parade  
Barmouth, Gwynedd

DRAWING  
Drawings as Proposed:  
Proposed Site Plan

|                |          |          |            |       |
|----------------|----------|----------|------------|-------|
| DRAWING NUMBER | REVISION | DRAWN BY | CHECKED BY | DATE  |
| 12/003/104     | B        | RGK      | RGK        | 07/12 |

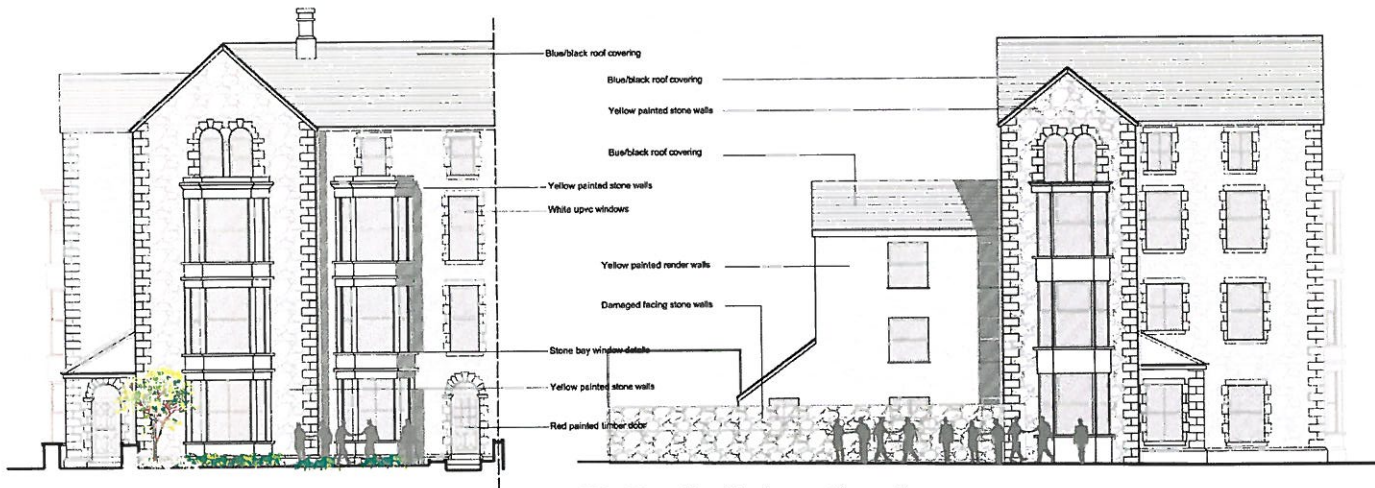
**c.t.d.e. Ltd**  
building surveys code assessors  
E-mail: [charlotte@ctde.co.uk](mailto:charlotte@ctde.co.uk)

**design environmental**

Felin Gwynn  
Cefn y Coad Road, Abermule  
Montgomery, Powys SY15 8NL  
Tel 01686 630 594 Mo 07855 503 777

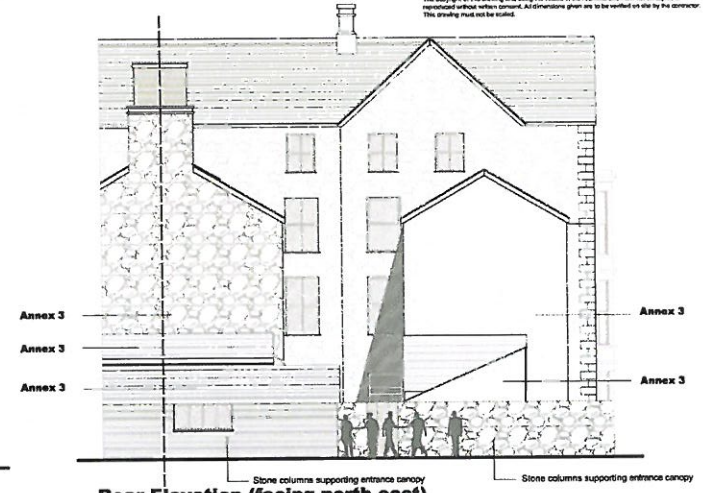


The copyright of this drawing and design is vested in the Architect and must not be copied or reproduced without written consent. All dimensions given are to be worked on site by the contractor. This drawing must not be scaled.



**Front Elevation (facing south west)**  
Scale 1:100

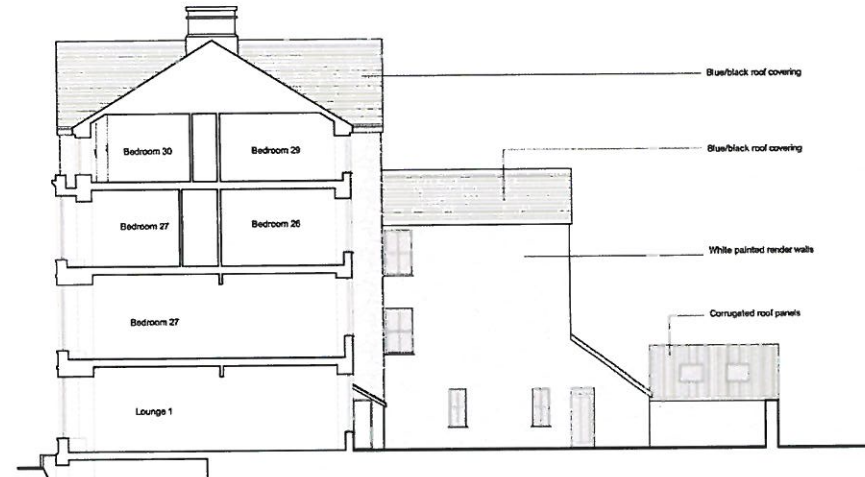
**Side Elevation (facing north west)**  
Scale 1:100



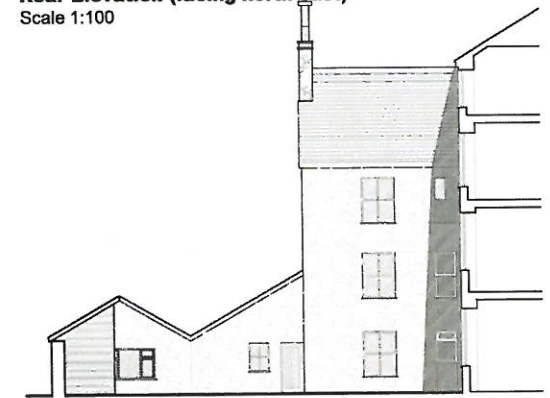
**Rear Elevation (facing north east)**  
Scale 1:100



**Section A-A**  
Scale 1:100



**Section B-B**  
Scale 1:100



**Section C-C**  
Scale 1:100

Rev Details Alt Date/Chk

CLIENT  
**Bermo Homes Ltd**

PROJECT  
Proposed conversion of  
The redundant Victoria Hotel  
No. 11 & 12 Marine Parade  
Barmouth, Gwynedd

DRAWING  
Drawings as Existing;  
Sections and Elevations

DATE/NO  
12/003/103

SCALE/NO  
1:100

NO/ DATE  
07/12

DESIGNER  
RGC

CHECKED BY  
GCK/03/12

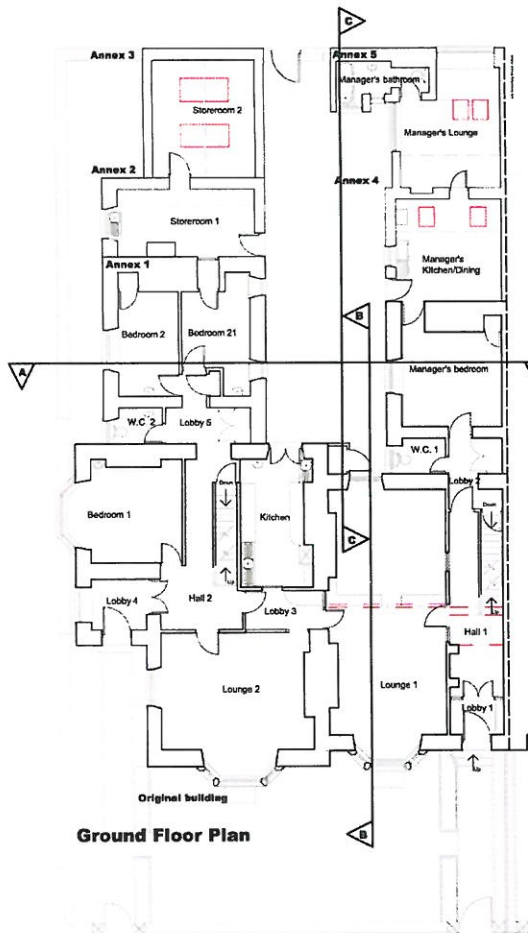


Felin Garry  
Cefn y Gwaelod Road, Abermule  
Montgomery, Powys SY15 6NL  
Tel 01686 620 504 Mo 07855 523 777

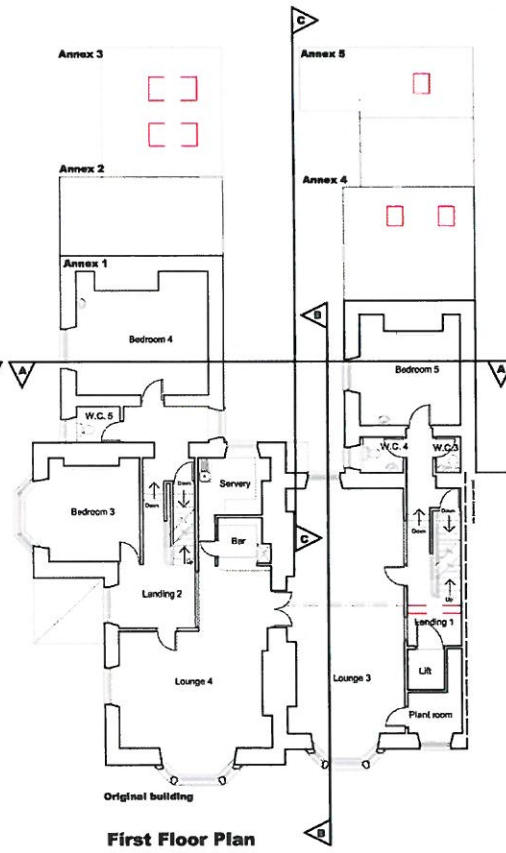
PLANNING



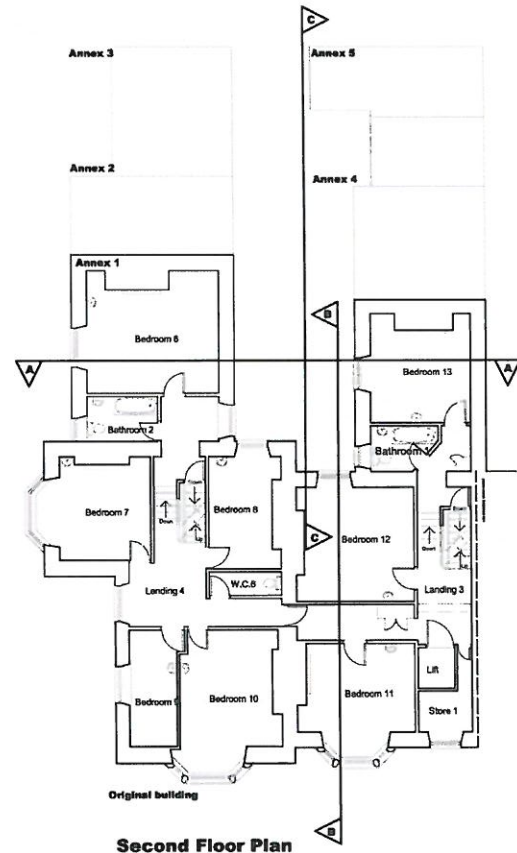
The copyright of this drawing and design is vested in the Architect and must not be copied or reproduced without written permission. All dimensions given are to be verified on site by the contractor. This drawing must not be used for any other purpose.



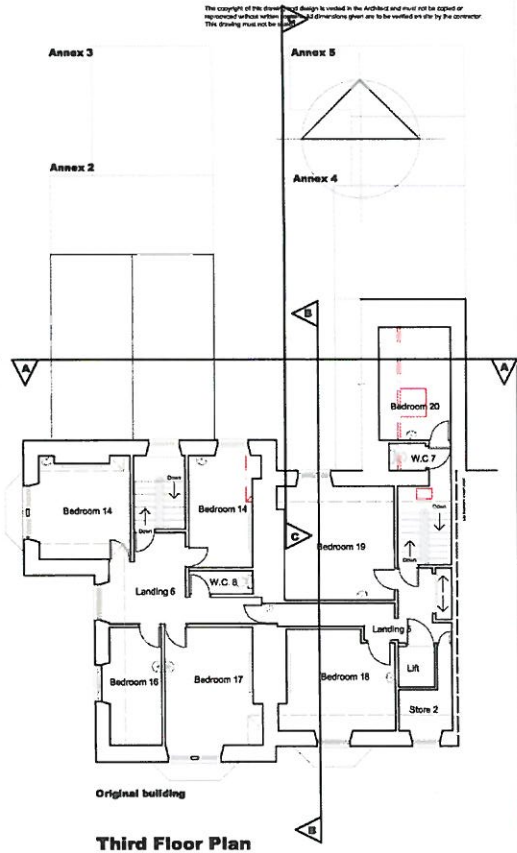
**Ground Floor Plan**



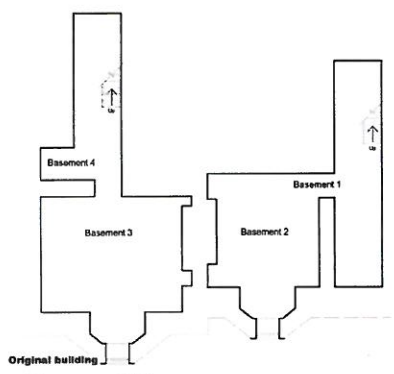
**First Floor Plan**



**Second Floor Plan**



**Third Floor Plan**



**Basement Plan**

|     |                      |               |
|-----|----------------------|---------------|
| A   | Room numbers amended | 20/03/14      |
| Rev | Details              | Alt. Date/CHK |

CLIENT  
**Bermo Homes Ltd**

PROJECT  
Proposed conversion of  
The redundant Victoria Hotel  
No. 11 & 12 Marine Parade  
Barmouth, Gwynedd

DATE  
Drawings as Existing:  
Floor plans

|                |          |       |       |
|----------------|----------|-------|-------|
| Drawing Number | Revision | Scale | Date  |
| 12/003/102     | A        | RGC   | 07/12 |

**c.t.d.e. Ltd**  
Building Surveyors, Home Assessors  
Email: ctd@ctde.co.uk

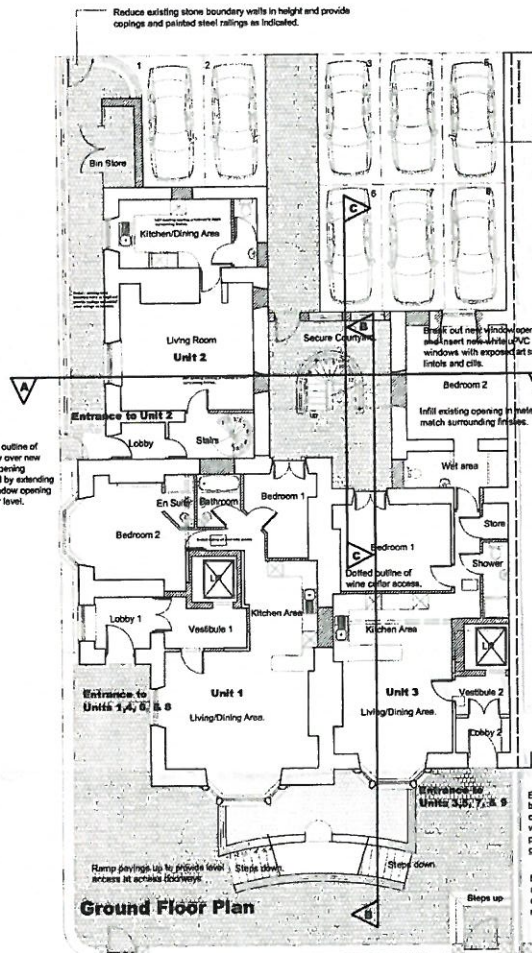
**design**  
**Environmental**

Felin Garryg  
Cefn y Cwrd Road, Abermule  
Montgomery, Powys SY15 6HL  
Tel 01690 630 394 Fax 01655 803 777

PLANNING

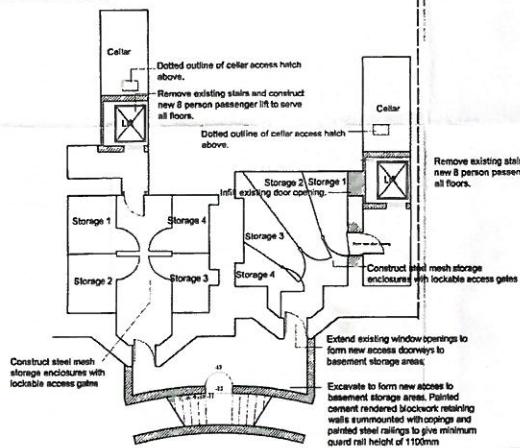






**Ground Floor Plan**

Walls and partitions to be demolished shown dotted in grey



Demolish lean-to and single storey off-shoot extension. Replace area in materials to be agreed to provide floor of steel parking areas with collapsible bollard security devices.

Break out new window openings and insert new white uPVC windows with exposed stone lintols and cills.

Infill existing opening in materials to match surrounding finishes.

Excavate to form new access to basement storage areas. Painted current rendered blockwork retaining walls surmounted with copings and painted steel railings to give minimum guard rail height of 1100mm.

Make up ground levels to give level access at door openings. New paving of materials to be agreed ramped up at max gradient of 1:12.

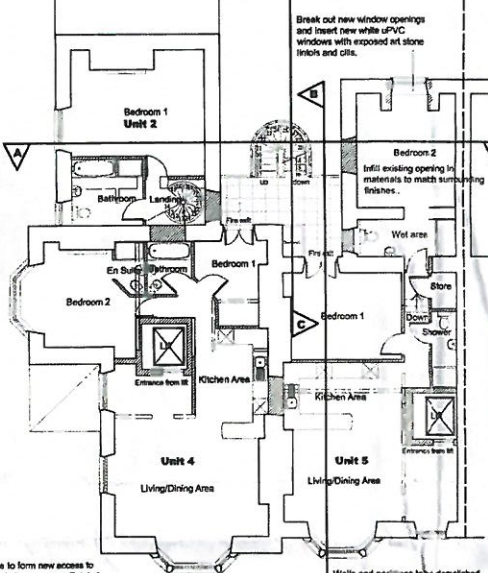
**First Floor Plan**

**Schedule of Accommodation:**

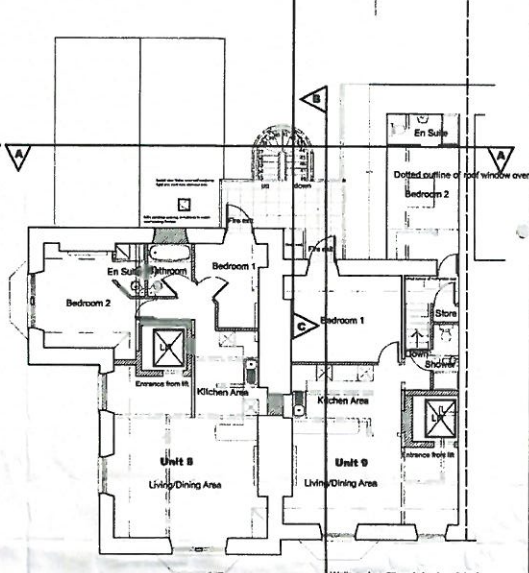
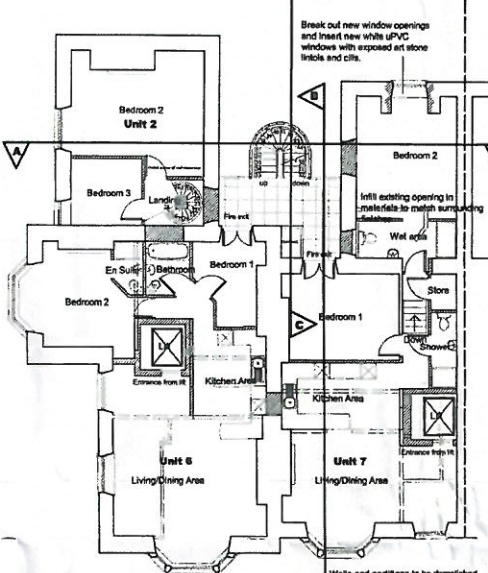
Gross internal floor areas.

- Unit 1; 2 bed apartment = 69.88 sqm
- Unit 2; 2 bed apartment = 80.37 sqm
- Unit 3; 3 bed town house = 118.74 sqm
- Unit 4; 2 bed apartment = 76.22 sqm
- Unit 5; 2 bed apartment = 87.29 sqm
- Unit 6; 2 bed apartment = 75.67 sqm
- Unit 7; 2 bed apartment = 87.56 sqm
- Unit 8; 2 bed apartment = 72.33 sqm
- Unit 9; 2 bed apartment = 76.24 sqm

Total 9 units; 1 = 3 bed town house, 8 = 2 bed apartments?  
Gross internal livable floor space = 744.30 sqm (excluding basement level storage and wine cellars).



**Second Floor Plan**



**Third Floor Plan**

The copyright of this drawing and design is vested in the Architect and must not be copied or reproduced without written consent. All dimensional given are to be verified on site by the Architect. This drawing must not be scaled.

| Rev | Details                         | AI | Date/CHK |
|-----|---------------------------------|----|----------|
| D   | Parking arrangements altered    |    | 10.10.14 |
| C   | Parking annotations amended     |    | 21.05.14 |
| B   | Floor area calculations amended |    | 11.04.14 |
| A   | Annotations amended             |    | 20.03.14 |

**Bermo Homes Ltd**

Proposed conversion of  
The redundant Victoria Hotel  
No. 11 & 12 Marine Parade  
Barmouth, Gwynedd

Drawings as Proposed:  
Floor plans

| DATE       | SCALE | DATE  |
|------------|-------|-------|
| 12/003/105 | 1:100 | 07/12 |
|            | D     | ROG   |

**c.t.d.e. ltd**  
Building Services & Civil Engineering  
Email: info@ctde.co.uk

Falls Farm  
Cely y Castell Road, Abermud  
Montgomery, Powys SY15 8SL  
Tel 01896 630 594 Fax 07855 803 777

PLANNING

