


Rhif 8

	<b>Rhif y Cais / Application Number : C14/1208/39/LL</b>
<b>Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.</b> <b>Location Plan for identification purposes only. Not to scale.</b>	



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/1208/39/LL  
Dyddiad Cofrestru: 09/12/2014  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Llanengan  
Ward: Abersoch

Bwriad: DYMCHWEL GWESTY PRESENNOL, ADEILADU STRWYTHUR DEFNYDD CYMYSG SY'N CYNNWYS CYFLEUSTER SBA A GWESTY 42 YSTAFELL WELY, BWYTY/BAR AC 18 APARTMENT PRESWYL GYDA LLEFYDD PARCIO, ARDALOEDD GWASANAETHU A THIRLUNIO CYSYLLTIOL  
Lleoliad: GWESTY WHITE HOUSE, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537AG

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** CYMERADWYO GYDAG AMODAU

## 1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud ag ailgyflwyno cais i ddymchwel yr adeilad gwesty presennol ac adeiladu gwesty 42 ystafell wely a fyddai hefyd yn cynnwys bar, bwyty i tua 140 o bobl, cyfleuster cynhadledd a sba fyddai'n cynnwys pwll nofio, *sauna*, campfa a stiwdio ffitrwydd. Byddai hefyd yn cynnwys 18 o unedau preswyl. Byddai'r datblygiad ar bum llawr fyddai'n cynnwys islawr, llawr daear, llawr cyntaf, ail lawr a thrydydd llawr fel a ganlyn:-

- Islawr – sba yn cynnwys pwll nofio, stiwdio ffitrwydd, campfa a bar.
- Llawr daear – bwyty, bar, ceginau, storffeydd, swyddfa ac ardal danfon nwyddau.
- Llawr cyntaf – 21 ystafell wely ar gyfer y gwesty, tri apartment.
- Ail lawr – 21 ystafell wely ar gyfer y gwesty, tri apartment.
- Trydydd llawr – 12 apartment.

1.2 Byddai pedwar apartment yn unedau un ystafell wely, ac 14 apartment yn unedau dwy ystafell wely. Byddai'r 18 uned breswyl ar gael ar y farchnad agored, ac nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw unedau tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol nac unrhyw gyfraniad ariannol am ddarpariaeth oddi ar y safle. Mae rhan 5 yr adroddiad hwn yn ymdrin â'r materion sy'n ymwneud â hyfywedd yn nes ymlaen.

1.3 Byddai ffurf yr adeilad yn grwn ei natur, ac o'r llawr cyntaf i fyny byddai'r adeilad i'w weld yn doredig, ar ffurf dwy fraich. Bwriedir gorffen yr islawr a'r llawr daear mewn llechen leol. Byddai'r tri llawr uchaf yn cael eu gorffen â rendr gyda manylion gwaith coed. Byddai yna fynedfa gerbydol a mynedfa i gerddwyr o Lôn Pont Morgan i'r dwyrain. Byddai'r datblygiad yn cynnwys 62 o lefydd parcio ac mae darpariaeth ar gyfer cadw beics.

1.4 Mae'r safle oddi mewn i ffin ddatblygu Abersoch. Tua'r dwyrain mae priffordd ddosbarth cyntaf yr A499, sef Lôn Pont Morgan. Ar ochr arall y ffordd mae ffin Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn. Mae'r safle wedi'i leoli mewn Ardal Gwarchod y Dirwedd ac oddi mewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Llŷn ac Ynys Enlli. Mae coed ar y safle a gerllaw'r safle sydd â gorchymyn gwarchod coed arnynt.

1.5 Mae'r safle'n wynebu'r A499 ac mae ar dir sydd ar lethr o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae adeilad presennol gwesty'r White House ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r gwesty

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 2/3/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

presennol yn adeilad dau lawr a hanner o uchder. Mae'r gwesty wedi bod yn wag am sawl blwyddyn bellach, ac yn y blynyddoedd diweddar mae'r safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio. Mae'r ardal gyfagos o natur breswyl yn bennaf. Mae tŷ preswyl, Hunter's Moon, yn cael ei amgylchynu gan safle'r cais. Mae'r tai sydd i'r goledd o safle'r cais ar dir uwch na safle'r cais.

- 1.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd datganiad dyluniad a mynediad, datganiad cynllunio, asesiad effaith weledol a'r dirwedd, asesiad cod cartrefi cynaliadwy, asesiad BREEAM, asesiad mwynderau golau dydd a golau haul, asesiad trafndiaeth, arolwg ecolegol, arolwg coedyddiaeth, datganiad cyfranogiad cymunedol, arfarniad hyfywedd ariannol ac adroddiad prisio, ac asesiad cymunedol a ieithyddol.
- 1.7 Mae'r cais hwn am yr un cynllun ag a wrthodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Mehefin, 2014.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol.

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

**POLISI A2 – GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU –** Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa neu leoliad cynigion.

**POLISI A3 – YR EGWYDDOR RAGOFALUS -** Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned oni bai y gall asesiad perthnasol o'r effeithiau ddangos heb amheuaeth y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

**POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN AC YNYS MÔN –** gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal) trwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

**POLISI B10 – DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD –** Diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Dirwedd drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

**B12 – GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL -** Diogelu tirweddau, parciau a gerddi o ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau fyddai'n achosi difrod sylweddol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu lleoliad.

**POLISI B19 – COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD SY'N CAEL EU GWARCHOD -** Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrodi coeden, coedlan

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 2/3/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

neu wrych sy'n cael ei warchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwysio unrhyw niwed.

**B20 – RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL AC YN GENEDLAETHOL** - Gwrthod cynigion sy'n debygol o beri aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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

**POLISI B23 – MWYNDERAU** - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

**POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU** - Gwarchod y cymeriad gweledol drwy sicrhau bod deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

**POLISI B27 – CYNLLUNIAU TIRLUNIO** - Sicrhau bod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirwedd meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu at osgoi difrod i nodweddion cydnabyddedig.

**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, strwythurau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

**POLISI C3 – DEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDATBLYGWYD O'R BLAEN** - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled â bod y safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

**POLISI C7 – ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY** - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd, neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau oni bai y rhoddir ystyriaeth i faterion amgylcheddol penodol. Rhaid i gynigion gydymffurfio â meini prawf penodol sy'n ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai y gellir dangos ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

**POLISI CH4 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI** – Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu Canolfannau Lleol a Phentrefi os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf sy'n anelu at sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

**POLISI CH10 – AIL GARTREFI** – Gwrthod cynigion am dŷ/dai newydd fyddai'n arwain at gynnydd yn nifer yr ail gartrefi mewn cymuned lle maent eisoes yn ffurfio canran uchel o'r stoc tai.

**POLISI CH30 – MYNEDIAD I BAWB** - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/masnachol neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf bosib o unigolion.

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

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

POLISI D13 – ATYNIADAU A CHYFLEUSTERAU – Caniateir cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr, neu i wella safon cyfleusterau presennol os ydynt o fewn ffin ddatblygu neu os cânt eu lleoli ar safleoedd penodol eraill os nad oes cyfleoedd addas i'w lleoli o fewn ffin ddatblygu. Bydd gofyn i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud â datblygu marchnadoedd 'niche' neu gefnogi datblygu Strategaeth Dwristiaeth Gwynedd, a hefyd gyda meini prawf sy'n ymwneud â dyluniad, edrychiad a gosodiad y datblygiad arfaethedig.

POLISI D14 – LLETY GWYLIAU GWASANAETHOL – Caniatáu cynigion newydd neu gynigion i addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety gwyliau gwasanaethol presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf sy'n ymwneud â lleoliad a graddfa'r datblygiad.

D15 – LLETY GWYLIAU HUNANWASANAETH – Caniateir cynigion i ddatblygu llety gwyliau hunanwasanaeth newydd, parhaol neu gynigion i drosi adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau presennol os yw dyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad o safon uchel ac os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf sy'n berthnasol i leoliad a graddfa'r datblygiad; colli stoc o dai parhaol; ardaloedd preswyl a chrynodiad o'r math hwn o lety gwyliau.

Canllaw Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (2011)

Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio ar gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy (Ebrill 2010)

Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009)

Canllaw Cynllunio Atodol – Datblygiadau Tai a Mannau Agored o Werth Adloniadol (2009)

### 2.3 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

Pennod 5 – Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir

Pennod 7 – Datblygu Economaidd

Pennod 9 – Tai

Pennod 11 – Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 2/3/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C01D/0005/39/LL – Estyniad cefn – Caniatawyd 5 Mawrth 2001.
- 3.2 C05D/0627/39/LL – Estyniadau ac addasiadau i westy presennol – 23 Rhagfyr 2005.
- 3.3 C06D/0275/39/LL – Dymchwel gwesty ac adeiladu gwesty 35 ystafell wely gyda bwty a sba iechyd – Caniatawyd 16 Mehefin 2006.
- 3.4 C07D/0682/39/CC – Gwaith cynnal a chadw a diogelu pedair coeden sydd dan orchymyn gwarchod coed – Caniatawyd 29 Ionawr 2008.
- 3.5 C13/0403/39/LL – dymchwel gwesty presennol, adeiladu strwythur defnydd cymysg sy'n cynnwys cyfleuster sba a gwesty 42 ystafell wely, bwty/bar ac 18 apartment preswyl gyda llefydd parcio, ardaloedd gwasanaethu a thirlunio cysylltiol – Gwrthodwyd 26/6/14 (Roedd yr ymgeisydd wedi cynnig £150,000 tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle).

Yn dilyn gwrthod y cais uchod mae apêl wedi'i gofrestru gyda'r Arolygaeth Gynllunio ac yn unol â dymuniadau'r ymgeisydd bydd yr apêl ar ffurf ymchwiliad cyhoeddus. Nid yw'r union ddyddiadau wedi'u cadarnhau hyd yma.

### 4. Ymgynghoriadau:

**Cyngor Cymuned:** Cefnogir y cais gan fod gwir angen am westy o ansawdd yn Abersoch a'r ardal, a hefyd i dacluso'r ardal. Fodd bynnag, mynegwyd pryder difrifol nad oes cyfraniad ariannol yn cael ei gynnig er budd y gymuned.

**Yr Uned Drafnidiaeth:** Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r bwriad yn defnyddio'r fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu ffordd breifat a chadarnheir fod y fynedfa yn dderbyniol. Mae'r bwriad yn dangos y bydd yn cynnwys cyfanswm o 62 o lefydd parcio. Yn unol â chanllawiau CSS Cymru, mae angen un lle ar gyfer pob ystafell wely yn y gwesty ac un lle parcio ar gyfer pob fflat sy'n cynnwys un neu ddwy ystafell wely. Felly mae'r ddarpariaeth barcio ar gyfer yr elfennau hyn yn dderbyniol. Dylid hefyd ystyried lle parcio i staff a lle parcio i gerbydau trwm sy'n gwasanaethu'r safle. Dangosir man troi a bagio yng nghefn y datblygiad sydd i'w weld yn dderbyniol ar gyfer cerbydau HGV. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn â nifer y staff, fodd bynnag, credir fod y lleoliad yn hygyrch a chredir y byddai canran o'r staff yn debygol o fod yn ddibynol ar fathau eraill o gludiant i'r safle. Cynigiwn amod ynglŷn â'r angen i gwblhau'r llefydd parcio cyn i'r defnydd gychwyn.

**Iechyd yr Amgylchedd / Gwarchod y Cyhoedd:** Argymell cefnogi'r cais.

**Dŵr Cymru:** Cynnig amodau safonol ynglŷn â draenio a'r system

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

garthffosiaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Yn disgwyl ymateb.

Yr Uned Bioamrywiaeth: Cyflwynwyd adroddiad ecolegol (Arfarniad Ecolegol diwygiedig a Strategaeth Lliniaru Ystlumod a gwblhawyd gan FPCR Environment and Design Ltd) dyddiedig Mawrth 2013 gyda'r cais hwn; mae'n cynnwys arolwg ystlumod a chamau lliniaru ar gyfer ystlumod. Cynhaliwyd tri arolwg o ystlumod yn ymddangos yn y cyfnos ac un arolwg o ystlumod yn dychwelyd gyda'r wawr ym mis Mai 2011, ynghyd ag archwiliad tu mewn i'r adeilad. Canfuwyd ystlum pedol lleiaf yn clwydo yn y seler a thri ystlum lleiaf (*pipistrelle*) yn clwydo yn y bargod. Cofnododd yr arolygon cyfnos/gwawr ddau ystlum *pipistrelle* yn hedfan allan o'r adeilad a phum ystlum *pipistrelle* yn dychwelyd i'r adeilad gyda'r wawr.

Mae'r arolygon hyn wedi cadarnhau fod yr adeilad hwn yn cynnal clwydfan ystlum *pipistrelle* a chlwydfan ystlum pedol lleiaf, er bod y niferoedd yn isel. Mae'r gyfraith yn gwarchod clwydi ystlumod, boed yr ystlumod yn bresennol neu beidio. Er hyn, nid yw wedi'i gadarnhau a yw'r ystlumod pedol lleiaf yn defnyddio hwn fel safle gaeafgysgu (byddai ymweliad/arolwg pellach yn ystod misoedd oer y gaeaf yn cadarnhau hyn).

Er mwyn sicrhau bod ystlumod yn cael eu gwarchod, mae angen yr amodau cynllunio a ganlyn:

1. Cyn i unrhyw waith dymchwel ddigwydd, mae'n rhaid cytuno ar ddyluniad a chynlluniau'r glwydfan ystlumod gyda'r ACLI.

Er mwyn sicrhau y bydd y camau lliniaru ystlumod yn llwyddiannus, mae gofyn i ni dderbyn cynlluniau a dyluniadau pensaernïol manwl ar gyfer y glwydfan ystlumod. Dylent gynnwys mesuriadau'r adeilad, lleoliad a safle'r pwyntiau mynediad i ystlumod, nodweddion mewnol ar gyfer ystlumod, megis pwyntiau clwydo, blwch oer (ar gyfer gaeafgysgu) a blwch cynnes (clwydfan fagu), deunyddiau (e.e. ffelt traddodiadol dan lechi, coed wedi'u llifio'n fras, llechi, *breeze blocks*).

2. Mae'n rhaid i'r glwydfan ystlumod gael ei chwblhau i safon sy'n dderbyniol i'r ACLI cyn i unrhyw waith dymchwel ddigwydd.

Mae'n rhaid sicrhau na chaiff clwydfan ystlumod ei dinistrio cyn bod un newydd yn barod. Nid yw blychau ystlumod yn addas ar gyfer ystlumod pedol lleiaf; nid yw'r rywogaeth hon yn medru mynd i mewn i flychau ystlumod.

Yr Uned Goed: Mae angen adroddiad coed newydd gan fod y sefyllfa wedi newid ers cwblhau'r arolwg gwreiddiol. Collwyd coed yn ystod stormydd y llynedd. Mae fy sylwadau gwreiddiol (a wnaed ar y cais cynt) dal yn berthnasol: "Mae'r adroddiad coed a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

gyflwynwyd gyda'r cais hwn o safon uchel. Mae coed pwysig o werth mwynderol uchel ar y safle, sy'n cael eu gwarchod gan orchymyn gwarchod coed. Awgrymir amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio er mwyn gwarchod y coed." Gan fod angen adroddiad newydd erbyn hyn, byddai'n bosib i hwnnw roi ystyriaeth i'm sylwadau blaenorol (fel yr amlinellir uchod).

Uned AHNE:

Sylwadau.

- Safle gweladwy iawn yn union gyferbyn â ffin yr AHNE
- Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i westy newydd ond fe ddylai weddu i'r cefndir a'r lleoliad.
- Cytunir gyda methodoleg yr Asesiad Effaith Weledol a'r Dirwedd, ond mae amheuaeth ynghylch y casgliadau.
- Ni roddwyd ystyriaeth fanwl i'r AHNE.
- Mae maint a dwysedd y datblygiad arfaethedig yn sylweddol fwy na'r adeiladau presennol ac yn ymddangos yn anghydnaws mewn ardal o dai annedd.
- Mae cynllun a dyluniad y datblygiad yn fodern ac yn ddieithr i bentref glan môr yn Llŷn, gyferbyn â thirwedd warchoddedig yr AHNE.
- Mae pryder ynglŷn â chreu 18 uned fyw newydd mewn pentref lle mae canran yr ail gartrefi eisoes yn uchel a lle mae'r iaith a'r diwylliant lleol dan bwysau, ac ni roddwyd fawr o ymdrech i'r Datganiad Cymunedol a Ieithyddol.

Uned Strategol Tai:

Derbyniwyd cadarnhad fod 72 o enwau ar y rhestr aros am dai yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan sy'n cynnwys pentref Abersoch.

Datgenir fod y swm cymunedol a gynigir yn annigonol yn seiliedig ar yr egwyddor o gael 30% o'r unedau yn unedau fforddiadwy. Gofynnir i'r datblygwr ailystyried hyn. Mae'n bwysig sicrhau unedau fforddiadwy gan fod prisiau tai yn ardal Abersoch ymysg yr uchaf yng Ngwynedd a byddai'r Uned Strategol Tai yn fodlon cydweithio i ganfod datrysiad a pheidio darparu gwybodaeth ynghylch disgownt ond yn hytrach darparu gwybodaeth am brisiau tai.

Gwasanaeth Cynllunio  
Archeolegol Gwynedd:

Sylwadau.

- Mae'r safle o fewn 50m o fwnt Abersoch (PRN 1239).
- Cafwyd trafodaethau gyda'r ymgeisydd cyn cyflwyno'r cais. Ymddengys bod y safle wedi bod yn destun gwaith tirlunio sylweddol cynt, felly mae'r posibilrwydd o ganfod dyddodion archeolegol dyfn iawn yn isel. O ganlyniad, penderfynwyd nad oedd angen asesiad archeolegol fel rhan o'r cais.
- Mae'r adeilad presennol o beth diddordeb hanesyddol fel preswylfa Edwardaidd ac am ei gyfraniad i'r diwydiant twristiaeth yn yr ugeinfed ganrif. Mae ei ddymchwel yn cynrychioli colled i'r amgylchedd adeiledig hanesyddol.
- Rydym yn cynnig amod i sicrhau bod cofnod archeolegol o'r adeilad yn cael ei gwblhau cyn ei ddymchwel.

Yr Adran Economi a  
Chymuned:

Cadarnhau cefnogaeth lawn Adran Economi a Chymuned Cyngor Gwynedd i'r cais hwn.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Mae safle segur hen westy'r White House mewn lleoliad amlwg ac mae'n ddolur llygad sy'n niweidiol i gyrchfan dwristiaid Abersoch. O ystyried arwyddocâd twristiaeth i economi Gwynedd (£917 miliwn y flwyddyn ac 16,000 o swyddi), ac i Ben Llŷn yn arbennig, mae Adran Economi a Chymuned Cyngor Gwynedd yn credu bod ailddatblygu safle'r hen westy White House yn flaenoriaeth i'r ardal.

Dim ond 6% o'r 125,000 o leoedd cysgu i ymwelwyr yng Ngwynedd sydd yn llety â gwasanaeth ac mae Cynllun Rheoli Cyrchfan Gwynedd 2013 - 2020 yn nodi fod yr amrywiaeth gyfyngedig o lety â gwasanaeth (yn enwedig gwestai o safon uchel) yn cyfyngu ar gyfleoedd i ymestyn y tymor. Mae Gwynedd angen mwy o amrywiaeth o lety â gwasanaeth os yw am fanteisio mwy ar y farchnad dwristiaid. Mae'r Adran Economi a Chymuned wedi bod yn cynnal trafodaethau gyda darparwyr llety am nifer o flynyddoedd i geisio denu buddsoddiad i'r ardal ond mae'r diddordeb wedi bod yn brin iawn oherwydd y gwahaniaeth rhwng y gost ddatblygu a gwerth yr adnodd fel busnes.

Gan ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn llety o ansawdd uchel ac y bydd yna gyflogaeth sylweddol i'r ardal yn ystod y cyfnod adeiladu a thu hwnt (65 swydd gyfwerth â llawn amser yn ystod y gwaith adeiladu a 65 swydd llawn amser uniongyrchol i redeg y busnes wedi hynny, a allai gynyddu i 120 swydd yn yr haf gyda chyfle i hybu 22 o swyddi anuniongyrchol yn yr ardal o ganlyniad), mae'r datblygiad yn cyfrannu at ein nodau economaidd.

Fe wnaeth Cynllun Strategol Cyngor Gwynedd adnabod y bwriad i ddatblygu Cynllun Cyflogaeth ar gyfer ardal Llŷn ac Eifionydd. Mae gwaith eisoes wedi dechrau ar ddadansoddi'r economi ac mae trefniadau ar waith i ddatblygu rhaglen waith gydag Aelodau ardal Dwyfor. Er mai'r nod fydd ceisio sicrhau amrywiaeth o swyddi yn yr ardal mewn amrywiaeth o sectorau economaidd, heb amheuaeth bydd swyddi twristiaeth yn bwysig i gynnal cymunedau gwledig Llŷn. Gall y 65 swydd llawn amser newydd a'r buddsoddiad o £1.5 miliwn yn flynyddol i'r economi leol gyfrannu at dargedau tymor byr y Cynllun Cyflogaeth.

Mae'r Adran wedi cydweithio gyda'r ymgeisydd i adnabod cyfleoedd i gael y budd economaidd uchaf posib o'r buddsoddiad hwn. Mae'r Cyngor yn cefnogi'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i fesur yr effaith economaidd ac yn croesawu'r camau a gymerwyd i gadw'r budd yn lleol. Mae cefnogaeth ar gael i'r cwmni gydweithio gyda'r Coleg a'r ysgolion i sicrhau bod darpariaeth addas o sgiliau ar gael i gymryd mantais o'r cyfleoedd sy'n deillio o'r buddsoddiad. Byddwn hefyd yn cynnig gwasanaeth i'r Cwmni i godi eu hymwybyddiaeth am gyflenwyr a darparwyr lleol ynghyd â chymorth i hyrwyddo'r iaith Gymraeg.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg ac ar y safle ac ymgynghorwyd â phreswylwyr cyfagos trwy lythyr. Mae'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi dod i ben. Derbyniwyd nifer o ymatebion yn cefnogi'r bwriad, a chânt eu crynhoi isod:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- Mae'r safle segur yn ddolur llygad ac yn cael effaith andwyol ar fwynder gweledol yr ardal.
- Dim llawer o ystafelloedd/llefydd gwely mewn gwestai ar hyn o bryd.
- Byddai'r cynnig yn dod â mwy o ymwelwyr ac yn hybu'r economi leol.
- Byddai'n creu cyflogaeth yn lleol.
- Byddai'n ategu atyniadau/cyfleusterau lleol eraill e.e. golff
- Byddai ei wrthod yn niweidiol i'r gymuned/yr economi/yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
- Yn cefnogi egwyddor y datblygiad ond mae angen cydbwysedd o ran darparu tai fforddiadwy.

## 5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Abersoch fel y caiff ei ddangos ar fapiau cynigion CDUG. Nid yw unrhyw ran o'r safle wedi'i ddynodi'n benodol ar gyfer tai yn y CDU. Mae polisi C1 CDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Ymhellach i hyn, mae'r polisi'n datgan y bydd adeiladau, strwythurau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) yn cael eu gwrthod ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.
- 5.2 Ystyrir hefyd bod y safle ar dir a ddatblygwyd o'r blaen. Mae polisi C3 y CDU yn datgan y bydd cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffiniau datblygu neu gerllaw, yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, yn cael eu caniatáu cyn belled â bod y safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cydymffurfio ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun. Byddai'r bwriad felly'n gwneud defnydd derbyniol o dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- 5.3 Mae polisi D14 yn ymdrin â darparu llety gwyliau â gwasanaeth. Mae'r polisi hwn yn cymeradwyo datblygiadau gwesty newydd ar safleoedd a leolir o fewn y ffin ddatblygu neu ar safle a ddatblygwyd o'r blaen, cyn belled â bod dyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad o ansawdd uchel. Felly, ystyrir bod yr egwyddor o ailddatblygu'r safle i'w ddefnyddio fel gwesty yn dderbyniol yng nghyd-destun polisi D14.
- 5.4 Mae polisi CH4 yn ymwneud â datblygiadau tai oddi mewn i ffiniau datblygu. Mae'r polisi hwn yn cymeradwyo, mewn egwyddor, cynigion i adeiladu cartrefi newydd ar safleoedd heb eu dynodi oddi mewn i ffiniau datblygu pentrefi cyn belled â bod cyfran o'r unedau ar bob safle (fydd yn amrywio rhwng safleoedd) yn unedau fforddiadwy i ddiwallu'r angen lleol cyffredinol a bennwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.
- 5.5 O ganlyniad, ac yn amodol ar asesu'r materion a ganlyn: tai fforddiadwy a materion hyfywedd, iaith a chymuned, economaidd, mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl, trafnidiaeth, bioamrywiaeth a chynladwyedd, ystyrir bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

## Materion Economaidd a Thwristiaeth

- 5.6 Mae paragraff 7.1.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan fod datblygu economaidd, at ddibenion cynllunio, yn weithgarwch datblygu sy'n darparu tir i gynnal gweithgareddau arno sy'n creu cyfoeth, swyddi ac incwm. Mae tir sy'n cael ei ddefnyddio at ddibenion economaidd yn cynnwys tir cyflogaeth traddodiadol (swyddfeydd, ymchwil a datblygu, diwydiant a storffeydd) yn ogystal â defnyddiau fel manwerthu, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus. Mae paragraff 7.6.1 hefyd yn datgan, wrth benderfynu ar geisiadau ar gyfer defnyddiau tir economaidd, y dylai awdurdodau roi ystyriaeth i fanteision economaidd tebygol y datblygiad, ac wrth asesu'r manteision y prif ffactorau i'w hystyried yw:
- Nifer a mathau y swyddi y disgwylir gweld eu creu neu eu cadw ar y safle;
  - A fydd y datblygiad yn helpu i wyrddroi'r anfantais economaidd neu gefnogi blaenoriaethau adfywio, ac i ba raddau, er enghraifft trwy wella cyfleoedd gwaith neu wella'r amgylchedd;
  - Ystyried y cyfraniad at strategaethau gofodol ehangach, er enghraifft twf neu adfywiad ardaloedd penodol.
- 5.7 Mae paragraff 11.1.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan bod twristiaeth yn hanfodol i ffyniant economaidd a chreu swyddi mewn sawl man yng Nghymru. Mae'n ffynhonnell bwysig a chynyddol o gyflogaeth a buddsoddiad, yn seiliedig ar amrywiaeth ddiwylliannol ac amgylcheddol y wlad. Gall twristiaeth fod yn sbardun i ddiogelu, adfywio a gwella'r amgylchedd mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd.
- 5.8 Ar hyn o bryd mae safle gwesty'r White House yn sefyll yn segur heblaw am y defnydd o'r maes parcio, ac felly nid yw'n cyfrannu at dwf economaidd yn yr ardal. Mae'r lleoliad yn un eithaf amlwg wrth ddod i mewn i bentref Abersoch ac mae cyflwr yr adeilad wedi dirywio dros y blynyddoedd. Felly byddai ailddatblygu'r safle yn gymorth i adfywio'r safle ei hun a byddai hefyd yn gwella edrychiad y safle wrth i ymwelwyr ddod i mewn i'r pentref.
- 5.9 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion am y buddion economaidd a chymdeithasol a ddaw yn sgil y bwriad. Mae'r manylion yn datgan y byddai'r bwriad yn ymwneud â buddsoddiad o £7.8 miliwn yn yr adeilad ac isadeiledd cysylltiol. Ystyrir y byddai'r gwaith adeiladu yn digwydd dros gyfnod o ddwy flynedd a byddai'n ddigon i gefnogi 65 o swyddi llawn amser y flwyddyn. Byddai'r swyddi hyn ar y safle ac oddi ar y safle. Ar ôl cwblhau cragen yr adeilad byddai yna swyddi ychwanegol o ran gosod darnau gosod a gosodiadau, a byddai hyn yn creu hyd at bedair swydd lawn amser ychwanegol. Mae ffigyrau a gafwyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol ym mis Chwefror 2014 yn dangos bod 255 o bobl sy'n hawlio budd-daliadau ac sy'n edrych am waith yng Ngwynedd yn chwilio am waith yn y maes adeiladu. Disgwylir y byddai nifer helaeth o'r swyddi adeiladu yn cael eu cymryd gan breswylwyr yr ardal a byddai'r gwaith adeiladu yn cynnwys swyddi amrywiol e.e. labrwyr ar y safle, swyddi adeiladu medrus megis plymwyr, seiri coed a rheolwyr/goruchwylwyr safle.
- 5.10 Yn dilyn y cyfnod adeiladu, byddai swyddi uniongyrchol ar gael yn y gwesty. Erbyn y drydedd flwyddyn ar ôl i'r gwesty agor, disgwylir y bydd rhwng 65 a 75 o swyddi llawn amser wedi'u creu. Byddai disgwyl hefyd i'r gwesty gyflogi nifer o staff achlysurol ar gyfer gweithgareddau fel priodasau, a hefyd yn ystod y tymor gwyliau prysur pan fyddai nifer yr ymwelwyr yn cynyddu. Mae'r datblygwyr yn rhagweld

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 2/3/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

cyfanswm o rhwng 100 a 120 o swyddi. Byddai'r swyddi hyn yn amrywiol ac yn cynnwys swyddi rheolaethol / goruchwylio, swyddi medrus, swyddi arbenigol a swyddi â sgiliau is. Byddai'r bwriad hefyd yn cefnogi cyflogaeth anuniongyrchol a chyflogaeth gysylltiedig.

- 5.11 Ystyrir y byddai defnyddio cynnyrch, gwasanaethau a nwyddau lleol yn cyfrannu tua £1.5 miliwn i'w wario'n lleol bob blwyddyn. Byddai hyn, ynghyd â'r gwariant gan ymwelwyr yn aros yn y gwesty, yn cyfrannu at greu swyddi fyddai'n gysylltiedig yn anuniongyrchol â'r bwriad. Byddai cyfraniad ehangach y bwriad yn cynnwys cynnydd o 25% yn nifer y llefydd cysgu mewn llety â gwasanaeth, cynnydd yn y cyfleusterau sydd ar gael yn lleol megis y sba, cyfleusterau ffitrwydd, bwyty a bar a gwelliant i amgylchedd adeiledig Abersoch.
- 5.12 O ystyried arwyddocâd twristiaeth i economi Gwynedd (£917 miliwn y flwyddyn ac 16,000 o swyddi), ac i Ben Llŷn yn arbennig, mae Adran Economi a Chymuned Cyngor Gwynedd yn credu bod ailddatblygu'r safle yn flaenoriaeth i'r ardal. Dim ond 6% o'r 125,000 o lefydd cysgu i ymwelwyr yng Ngwynedd sydd yn llety â gwasanaeth ac mae Cynllun Rheoli Cychfan Gwynedd 2013 - 2020 yn nodi fod yr amrywiaeth gyfyngedig o lety â gwasanaeth (yn enwedig gwestai o safon uchel) yn cyfyngu ar gyfleoedd i ymestyn y tymor. Mae Gwynedd angen mwy o amrywiaeth o lety â gwasanaeth os yw am fanteisio mwy ar y farchnad dwristiaid. Mae sylwadau'r Adran Economi a Chymuned yn datgan bod y datblygiad arfaethedig yn llety o ansawdd uchel ac y bydd yna gyflogaeth sylweddol i'r ardal yn ystod y cyfnod adeiladu a thu hwnt, gyda 65 swydd cyfwerth â llawn amser yn ystod y gwaith adeiladu a 65 swydd llawn amser uniongyrchol i redeg y busnes wedi hynny, a allai gynyddu i 120 swydd yn yr haf gyda chyfle i hybu 22 o swyddi anuniongyrchol yn yr ardal o ganlyniad. Mae Cynllun Strategol Cyngor Gwynedd wedi adnabod y bwriad i ddatblygu Cynllun Cyflogaeth ar gyfer ardal Llŷn ac Eifionydd. Er mai'r nod fyddai ceisio sicrhau amrywiaeth o swyddi yn yr ardal mewn amrywiaeth o sectorau economaidd, heb amheuaeth bydd swyddi twristiaeth yn bwysig i gynnal cymunedau gwledig Llŷn. Gall y 65 swydd llawn amser newydd a'r buddsoddiad o £1.5 miliwn yn flynyddol i'r economi leol gyfrannu at dargedau tymor byr y Cynllun Cyflogaeth.
- 5.13 Mae'r Adran Economi a Chymuned wedi cydweithio gyda'r ymgeisydd i adnabod cyfleoedd i gael y budd economaidd uchaf posib o'r buddsoddiad hwn. Mae'r Adran Economi a Chymuned yn cefnogi'r fethodoleg a ddefnyddiwyd i fesur yr effaith economaidd ac yn croesawu'r camau a gymerwyd i gynllunio i gadw'r budd yn lleol. Mae cefnogaeth ar gael i'r cwmni gydweithio gyda'r Coleg a'r ysgolion i sicrhau bod darpariaeth addas o sgiliau ar gael i gymryd mantais o'r cyfleoedd sy'n deillio o'r buddsoddiad. Byddant hefyd yn cynnig gwasanaeth i'r Cwmni i godi eu hymwybyddiaeth am gynhyrchwyr a darparwyr lleol ynghyd â chymorth i hyrwyddo'r iaith Gymraeg.
- 5.14 O ganlyniad i'r wybodaeth hon a'r sylwadau a nodir uchod, nid oes amheuaeth y byddai'r bwriad i adeiladu gwesty, sba, bwyty a bar yn gwneud cyfraniad economaidd sylweddol i'r ardal ac y byddai'n cyfrannu o safbwynt greu swyddi ac incwm, nid yn unig o fewn safle'r cais ond hefyd yn yr ardal ehangach. Mae'r 'Datganiad Cynllunio' a gyflwynwyd yn nodi bod yr 'Arfarniad Hyfywedd Ariannol diweddaraf a ddarparwyd... yn amlygu... pwysigrwydd hanfodol yr apartments fel elfen 'alluogi' yn y cynllun i gefnogi datblygiad y gwesty, ac yn dangos yn glir na all y cynllun arfaethedig ymdopi ag unrhyw ffurf o dai fforddiadwy ar y safle nac unrhyw swm yn gyfnewid am dai o'r fath'.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

## Materion Tai Fforddiadwy a Hyfywedd

- 5.15 Yn ychwanegol at ddarparu gwesty, mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu 18 o unedau preswyl. Mae paragraff 2.17 o Ganllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor – Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009) yn datgan y bydd yr awdurdod cynllunio lleol, wrth asesu cais yn unol â pholisi CH4, yn ystyried y sefyllfa sy'n bodoli yn yr anheddiad dan sylw. Bydd hyn yn cynnwys ystyried materion megis:
- tystiolaeth o'r ffactorau sy'n dylanwadu ar fforddiadwyedd yn yr ardal leol;
  - tystiolaeth o angen penodol am dai yn y Pentref neu'r Ganolfan Leol;
  - argaeledd tai fforddiadwy sydd eisoes yn bodoli yn y Pentref neu'r Ganolfan Leol h.y. y gymysgedd o dai, o ran deiliadaeth;
  - i ba raddau y bydd modd, yn realistig, diwallu'r angen am dai fforddiadwy ar dir o fewn y ffin ddatblygu;
  - cynlluniau arfaethedig gan gymdeithasau tai (o fewn y ffin ddatblygu neu'n ffinio'n union â'r ffin);
  - tystiolaeth o ddichonoldeb ariannol darparu tai fforddiadwy ar y safle.
- 5.16 Mae tystiolaeth bod problemau o ran fforddiadwyedd tai yn ardal Abersoch a bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal. Yn ogystal, mae canran sylweddol (tua 45%) o'r tai yn Abersoch yn ail gartrefi. Derbyniwyd manylion gan yr Uned Strategol Tai am nifer y bobl sydd ar restr aros Tai Teg am dŷ yn Abersoch. Cafwyd cadarnhad bod 72 o enwau ar y rhestr aros am dai yn ardal Cyngor Cymuned Llanengan sy'n cynnwys pentref Abersoch. Felly, o'r wybodaeth hon, nid oes amheuaeth bod angen wedi'i brofi am dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol yn yr ardal hon.
- 5.17 Fodd bynnag, yn unol â'r polisi a welir uchod, mae'n hanfodol y rhoddir ystyriaeth hefyd i ddichonoldeb ariannol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Mae paragraff 10.6 Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy, yn datgan y bydd hyfywedd safle yn ffactor tyngedfennol i'w ystyried wrth bennu trothwyon (ar gyfer tai fforddiadwy), yn enwedig ar safleoedd bychain. Mae effaith costau penodol ar hyfywedd datblygiad yn ffactor sy'n cael ei ystyried yn y maen prawf cyntaf ym Mholisi CH4. Mae'r maen prawf hwn yn datgan y dylai cyfran o'r unedau ar safle o'r math hwn fod yn fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Mae paragraff 5.2.30 CDUG yn datgan bod costau penodol sy'n gysylltiedig â datblygu safle yn ffactor y mae'n rhaid ei ystyried wrth negodi darpariaeth o dai fforddiadwy gyda datblygwr.
- 5.18 Yng nghyswllt yr uchod, ac fel rhan o'r cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Arfarniad Hyfywedd Ariannol a baratowyd gan Eddisons, dyddiedig Tachwedd 2014. Caiff ei gefnogi gan Adroddiad Prisiad a baratowyd gan Colliers International, dyddiedig Hydref 2014. Mae'r Adroddiad Prisiad yn datgan 'rydym wedi dibynnu ar y wybodaeth a ddarparwyd i ni...' ac yn rhestru'r wybodaeth a ddarparwyd iddynt. Mae'r rhestr yn cynnwys: Aseiad Marchnad Drafft ar gyfer Gwesty a Sba y White House, a baratowyd gan RGA Consulting, Gorffennaf 2009; Arfarniad Hyfywedd Ariannol a baratowyd gan Petty Chartered Surveyors, Medi 2012; Arfarniad Ariannol ac Economaidd a baratowyd gan Five Lines Consulting Ltd, Tachwedd 2013. Mae'r rhestr hefyd yn cyfeirio at Adroddiad Hyfywedd a llythyr oddi wrth Dr Andrew Golland, oedd wedi darparu cyngor arbenigol i Gyngor Gwynedd ar faterion hyfywedd yng nghyswllt y cais blaenorol a wrthodwyd.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 2/3/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

- 5.19 Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod 'y bwriad yn cynnwys darpariaeth am 18 o apartments ar y farchnad agored, sydd ar gael i bawb ac i godi'r refeniw angenrheidiol i helpu i wneud y cynllun yn hyfyw. O ganlyniad, nid oes unrhyw dai fforddiadwy yn cael eu cynnig ar y safle, na thrwy gyfraniad'. Mae'n mynd ymlaen i ddweud 'yn yr un modd, ni chynigir unrhyw gyfraniadau tuag at ymrwymadau cynllunio eraill'. Mae'r Arfarniad Hyfywedd Ariannol sydd wedi'i ddiweddarau (Eddisons, Tachwedd 2014)... yn amlygu, os unrhyw beth, bod hyfywedd ariannol y cynllun wedi dirywio ymhellach ers adeg cyflwyno'r cais blaenorol. Mae hyn yn tanlinellu pwysigrwydd hanfodol yr apartments fel elfen 'alluogi' yn y cynllun i gefnogi datblygiad y gwesty, ac yn dangos yn glir na all y cynllun arfaethedig ymdopi ag unrhyw ffurf o dai fforddiadwy ar y safle nac unrhyw swm yn gyfnewid am dai o'r fath'.
- 5.20 O ran y materion hyfywedd a godwyd yng nghyd-destun y cais blaenorol, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn wreiddiol wedi ceisio cyngor gan Dr Andrew Golland. Fodd bynnag, yn sgil gwrthod caniatâd cynllunio, trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd a'r asiant, a chyflwyno apêl cynllunio, fe wnaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol gomisiynu'r Gwasanaethau Prisio Ardal (DVS) i gynnal adolygiad annibynnol pellach ar hyfywedd y datblygiad. Er mwyn ymgymryd â'r gwaith hwn darparwyd yr holl ddogfennau a restrir ym mharagraff 5.18 i'r DVS ynghyd â dogfennau perthnasol eraill sydd wedi'u rhestru yn adroddiad y DVS.
- 5.21 Gwrthodwyd y cais blaenorol oherwydd ni ystyriwyd bod gan yr ymgeisydd dystiolaeth gadarn i ddangos na fyddai'n hyfyw darparu tai fforddiadwy a bod cyfraniad o £150,000 (nad oedd yn cael ei gefnogi gyda thystiolaeth) yn annigonol i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol oddi ar y safle. Roedd y Cyngor, yn unol â'r cyngor gan Andrew Golland Associates, o'r farn nad oedd y ddadl ynghylch hyfywedd wedi'i chyfiawnhau gyda thystiolaeth gadarn. Felly, yn sgil diffyg tystiolaeth briodol a realistig o wir werth y datblygiad gan yr ymgeisydd, a'r ffaith fod y cynnig a wnaed yn sylweddol is na'r hyn fyddai'n ddisgwyliedig ar y safle fel cyfraniad tuag at dai fforddiadwy ar y safle, ni ystyriwyd fod y cais yn cydymffurfio â Pholisi CH4 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- 5.22 Yn dilyn asesiad pellach o fanylion hyfywedd a chostau'r ymgeisydd, mae'r DVS wedi canfod diffygion yn asesiad cost yr ymgeisydd (ar yr wyneb, ymddengys bod asesiadau cost a refeniw yr ymgeisydd wedi cael eu cwblhau'n seiliedig ar wahanol gynlluniau a gwahanol gynlluniau datblygu). Mae adroddiad y DVS yn nodi: 'o ystyried yr anghysondebau hyn, yn fy marn i nid oedd yr asesiadau cost a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn ddibynadwy nac yn gadarn, ac ni chawsant eu cyflwyno yn y fformat gofynnol nac mewn digon o fanylder i hwyluso asesiad hyfywedd cadarn a chynhwysfawr. O ystyried y diffygion yn asesiad cost yr ymgeisydd a chan ystyried y cyngor hyfywedd blaenorol a ddarparwyd gan Dr Golland, ymddengys yn rhesymol bod y Cyngor wedi gwrthod y cais gwreiddiol'. Mae adroddiad y DVS yn mynd ymlaen i ddweud: 'pan fo ymgeisydd cynllunio yn cynghori fod y gost o ddarparu tai fforddiadwy yn golygu na fyddai'r safle yn hyfyw'n ariannol i'w ddatblygu, mae disgwyl i'r ymgeisydd ddarparu tystiolaeth briodol ar ffurf asesiadau cost a gwerth sy'n cefnogi'r farn hon. Bydd y broses hon yn cynnwys arfarniad trylwyr o economeg y safle a bydd gofyn cael dull o gydweithio agored rhwng yr ymgeisydd a'r ACLL. Eto, yn fy marn i, ar sail yr anghysondebau yng nghynnwys a fformat y wybodaeth asesiad cost a gyflwynwyd, mae'r ymgeisydd wedi methu cyflawni'r gofyn hwn yn llawn.'
- 5.23 Yn wyneb yr uchod, mae'r DVS yn nodi 'o ystyried nad oedd asesiad cost yr ymgeisydd yn ddibynadwy nac yn gadarn, rwyf wedi cyfarwyddo fy QS i gynnal adolygiad trylwyr o'r arwynebeddau llawr a'r costau datblygu arfaethedig'.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.24 Caiff pryderon eu codi yn Adran 2 'Datblygu a Chostau Annormal' adroddiad y DVS ynglŷn â 'mesur a chyfrifo arwynebedd yr adeilad newydd, sydd felly'n arwain at bryderon yng nghyswllt asesiad cost yr ymgeisydd.' Yn ogystal, nodir fod amcangyfrifon cost yr ymgeisydd wedi hen ddyddio ac nad yw'n 'glir p'un a yw'n ymgorffori holl agweddau'r cais cynllunio diweddaraf. Mae fy QS wedi gofyn am wybodaeth a thystiolaeth bellach i gefnogi amcangyfrifon cost yr ymgeisydd ond mae wedi cael gwybod nad oes gwybodaeth o'r fath yn bodoli'.
- 5.25 Ymhellach, mae'r adroddiad yn nodi 'mae'n bryder fod yr asesiadau cost a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn anghyson, ac yn fy marn i, ni ellir dibynnu arnynt i ddangos yn gadarn a yw'r cynllun arfaethedig yn hyfyw (neu beidio). Am y rheswm hwn, roedd hi'n gwbl glir bod angen adolygiad trylwyr o asesiad cost cyfan y datblygiad'. O ganlyniad mae QS sy'n brofiadol mewn datblygiadau gwesty fel yr un dan sylw wedi cynnal adolygiad manwl, ac mae'r dadansoddiad wedi'i gynnwys fel rhan o'r adroddiad. Mae'r adroddiad yn pwysleisio y cynhaliwyd yr adolygiad o'r costau oherwydd na ellid dibynnu ar yr asesiadau cost a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, gan mai 'ychydig iawn o fanylder mathemategol neu eglurhad priodol sydd tu ôl i'r costau, ac felly mae'n anodd rhoi unrhyw hyder arwyddocaol yn eu hasesiad cost.'
- 5.26 Mae adroddiad y DVS yn casglu:
- 'Mae fy arfarniad i, gan ystyried y ffactorau y manylir arnynt (yn yr adroddiad ac yn Atodiad T hefyd)... yn casglu fod costau datblygu cyfan y datblygiad yn £12,486,935 yn erbyn gwerth o £8,561,231...O ganlyniad, dengys hyn yn fy marn i, hyd yn oed wrth eithrio eich darpariaeth tai fforddiadwy, bod y bwriad i ddatblygu dal yn arwain **at golled sylweddol iawn (diffyg hyfywedd) o -£3,925,706**. Mae hyn yn bennaf oherwydd y costau sylweddol sy'n gysylltiedig ag elfen westy'r cynllun. **Fy marn i felly yw na all y cynllun datblygu a gynigir gefnogi'n ariannol ofynion polisi nodedig eich awdurdod am dai fforddiadwy, gan fod y cynllun ynddo'i hun, hyd yn oed heb ddarpariaeth o'r fath, yn gwbl anhyfyw. Hyd yn oed gyda chynnydd o +20% yn y gwerthiannau ar y diwedd, mae yna dal ddiffyg hyfywedd sylweddol iawn o -£2,615,732... sy'n codi cwestiwn ynghylch hyfywedd ariannol yr holl gynigion?'**
- 5.27 Mae'n glir o'r asesiad a gynhaliwyd gan y DVS fod penderfyniad y Cyngor i wrthod y cais blaenorol yn rhesymol, o ystyried nad oedd y wybodaeth ariannol a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn ddibynadwy nac yn gadarn. Mae'r DVS ac Andrew Golland Associates yn gytûn fod y dystiolaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn annigonol i brofi ei achos yng nghyswllt hyfywedd y cynllun. Fodd bynnag, fe wnaeth y DVS sicrhau gwybodaeth gost bellach gan yr ymgeisydd, ac yn y pen draw mae'r DVS yn casglu nad yw'r cynllun yn hyfyw ar sail eu hadolygiad cost llawn eu hunain o'r cynllun, yn hytrach nag ar sail y wybodaeth gost a ddarparwyd gan yr ymgeisydd. Felly, tra oedd y gwaith a wnaed gan Andrew Golland Associates i bob pwrpas yn asesiad o wybodaeth yr ymgeisydd am gostau, mae'r gwaith a wnaed gan y DVS hefyd yn cynnwys y math hwn o asesiad gan ystyried gwybodaeth ychwanegol, ond mae hefyd yn cynnwys adolygiad cost annibynnol o'r cynllun cyfan. Ar y sail hon, ystyrir bod angen rhoi mwy o bwysau i'r gwaith a wnaed gan y DVS wrth ystyried materion hyfywedd mewn perthynas â'r cais hwn.
- 5.28 Felly, yn seiliedig ar yr adolygiad cost llawn a wnaed gan y DVS, mae'n gwbl glir nad yw'n hyfyw yn ariannol i'r ymgeisydd ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle, nac i wneud cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth oddi ar y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Derbynnir felly fod y bwriad yn unol â Pholisi CH4 a darpariaethau'r CCA: Tai Fforddiadwy, gan fod adroddiad y DVS a gomisiynwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn darparu tystiolaeth gadarn na fyddai'n hyfyw darparu tai fforddiadwy ar y safle, gan fod y cynllun yn ddo'i hun, hyd yn oed heb ddarpariaeth o'r fath, yn gwbl anhyfyw. Mae'n rhaid pwysleisio nad yw'r posibilrwydd na fydd cynllun yn digwydd o gwbl, oherwydd ei fod yn anhyfyw yn yr achos hwn, yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Y mater sy'n ystyriaeth gynllunio berthnasol yn y cais hwn yw p'un a fyddai'n hyfyw i'r cynllun ddarparu tai fforddiadwy. Mae'r dystiolaeth ddiweddar sy'n deillio o waith y DVS yn profi na fyddai'n hyfyw i'r cynllun ddarparu tai fforddiadwy, a bod y cynllun felly'n cydymffurfio â Pholisi CH4 a darpariaethau'r CCA: Tai Fforddiadwy.

### **Materion Iaith a Chymuned**

5.29 Derbyniwyd datganiad ieithyddol a chymunedol fel rhan o'r cais. Nodir mai canran gymharol isel o siaradwyr Cymraeg sydd yn Abersoch a'i fod wedi gostwng rhwng 2001 a 2011. Cydnabyddir fod y safle wedi ei leoli mewn man cyfleus yn Abersoch, yn agos at wasanaethau a chyfleusterau, ac felly mae'n debygol o gael effaith positif ar wasanaethau a siopau lleol. Dylai'r datblygiad wella'r amgylchedd gweledol a gwneud yr ardal yn lle mwy deniadol i fwy ynddo. Nid oes unrhyw fesurau lliniaru penodol wedi eu cynnig yn y datganiad ieithyddol a chymunedol. Byddai darparu cyflenwad o dai marchnad agored heb unrhyw reolaeth dros eu deiliadaeth na'u pris yn y lleoliad hwn yn debygol o arwain at ragor o ail gartrefi / tai haf, sy'n groes i Bolisi CH10 CDUG. Bydd angen sicrhau bod cyfran ddigonol o'r unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy (yn unol â Pholisi CH4 sy'n cael ei drafod yn flaenorol yn yr asesiad hwn). Anodd hefyd yw rhagweld a fydd yr iaith Gymraeg yn cael ei niweidio wrth ddenu mwy o ymwelwyr, felly dylid ystyried effaith bosib y gwesty ar yr iaith yn erbyn y buddion fydd yn cael eu creu yn sgil datblygiad y gwesty, a'r potensial o greu swyddi a buddion economaidd eraill i'r boblogaeth leol.

5.30 O safbwynt cymunedol mae Polisi CH10 y CDU sydd yn ymdrin ag ail gartrefi yn berthnasol i'r cais. Fodd bynnag, mae'n hanfodol nodi mai ychydig iawn o bwysau mae'r Arolygaeth Gynllunio yn ei roi i'r polisi hwn wrth wneud penderfyniadau ar apeladau sy'n seiliedig ar y polisi hwn. Mae penderfyniadau apêl yn dangos nad oes tystiolaeth gadarn ar gael i brofi y byddai'r unedau preswyl yn cael eu defnyddio fel tai haf neu ail gartrefi. Er bod canran sylweddol o ail gartrefi yn Abersoch mae apêl ar safle'r Power Boat Club wedi cael ei ganiatáu, yn groes i benderfyniad y Cyngor. Roedd yr apêl yn ymwneud â diddymu amod i gyfyngu meddiant y tai marchnad agored fyddai'n cael eu datblygu ar y safle i'w defnyddio fel cartref parhaol yn unig. O ganlyniad i benderfyniadau apêl o'r fath ni ellir rhoi fawr o bwysau i'r polisi hwn wrth ystyried ceisiadau cynllunio.

### **Dyluniad a Mwynderau Gweledol**

5.31 Mae polisiâu B8, B10, B22 a B25 CDUG yn berthnasol i'r cais hwn ac maent yn ymwneud â: dyluniad, gorffeniadau, drychiadau, mwynderau gweledol a thirweddau gwarchoddedig. Mae'r dyluniad yn fodern a chyfoes o'i gymharu â'r adeiladau gerllaw. Byddai'r datblygiad wedi ei leoli ar safle cymharol amlwg wrth ddod i mewn i Abersoch. Mae'r safle hefyd ar lethr gyda thir uwch tuag at ogledd-orllewin y safle. Mae'r anheddau cyfagos yn amrywio o ran maint, dyluniad a gorffeniad. Nid oes patrwm pendant na thema gyffredin iddynt, ac mae rhai dyluniadau modern yng nghyffiniau safle'r cais. Fodd bynnag, ystyrir bod rhaid dylunio unrhyw ddatblygiad mewn modd cydnaws na fyddai'n tynnu oddi ar gymeriad presennol yr ardal.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.32 Cydnabyddir bod gwahaniaeth barn ar ddyluniad modern yn fater gwrthrychol ac mae gwahanol farn wedi'i chyfleu mewn perthynas â dyluniad y cynllun arfaethedig. O sylwadau blaenorol y Comisiwn Dylunio gwelir eu bod yn gefnogol i egwyddor y datblygiad, ond nad ydynt yn hollol fodlon gyda'r cynllun sydd gerbron yn cynnwys graddfa, swmp a chrynswth y bwriad.
- 5.33 Mae'r bwriad yn cynnig adeilad o faint sylweddol. Darparwyd asesiad effaith weledol a'r dirwedd fel rhan o'r cais ac mae'r asesiad hwn yn nodi y byddai ôl troed yr adeilad arfaethedig oddeutu 2.5 gwaith yn fwy na'r adeilad presennol, a byddai tua 4.5 metr yn uwch. Byddai'r adeilad yn bum llawr fel ag yr oedd y gwesty a dderbyniodd ganiatâd dan gais rhif C06D/0275/39/LL ond na chafodd ei weithredu. Er yn bum llawr o uchder, gwnaed ymdrech i leihau effaith y bwriad ar y dirwedd. Mae'r lloriau isaf yn gwneud defnydd o rediad y tir trwy dorri i mewn i'r tir a gweithio gyda'r llethr fel y byddai'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli yn is ar y safle na lefel daear yr adeilad presennol. Yn ogystal, gan fod dyluniad y lloriau uwch ar ffurf dwy fraich, byddai lle gwag yng nghanol yr adeilad a byddai yna do gwyrdd uwchlaw'r rhan ganolog rhwng y ddwy 'fraich'. Byddai'r to gwyrdd hwn wedi'i leoli uwchben y llawr daear. Ystyrir bod hyn yn fodd o leihau swmp yr adeilad gan ei fod ar ffurf doredig, sydd felly hefyd yn gymorth i leihau effaith y bwriad ar y dirwedd. Bwriedir hefyd wynebu'r ddau lawr isaf gyda llechen leol, a byddai'r tri llawr uwch yn cael eu gorchuddio gyda chyfuniad o rendr a phren. Mae'r defnydd o lechen leol ar y ddau lawr isaf yn gymorth i roi'r argraff mai adeilad tri llawr ydyw yn hytrach na phum llawr. Ystyrir hefyd bod defnyddio gwahanol ddeunyddiau yn gymorth i dorri'r adeilad yn rhannau gan roi amrywiaeth o orffeniadau. O ran maint a graddfa byddai'r adeilad arfaethedig yn fwy o faint nac adeiladau eraill yn y cyffiniau, ac mae'n debygol y byddai adeilad fel hwn o ddyluniad modern yn creu gwahaniaeth barn. Mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i Ardal Gwarchod y Dirwedd ac mae ffin AHNE Llŷn ar ochr arall y ffordd sirol. Fodd bynnag, oherwydd ei leoliad yng nghanol adeiladau eraill, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn sefyll allan yn amlwg yn y dirwedd, a byddai unrhyw olygfeydd o'r adeilad yng nghyd-destun adeiladau eraill oddi amgylch. Mae'r cyfuniad o ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio – llechen leol, rendr a phren – yn cyfrannu at yr edrychiad modern, ond ar yr un pryd nid ydynt yn ddeunyddiau sydd yn anghyffredin yn yr ardal, a byddant yn parchu nodweddion deunyddiau adeiladu lleol.
- 5.34 Felly ar ôl pwyso a mesur dyluniad yr adeilad arfaethedig ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, ac er ei fod yn ddyluniad modern a gwahanol, ystyrir y byddai'n gweddu i'r ardal o amgylch. Yn yr un modd, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar yr Ardal Gwarchod y Dirwedd nac y byddai'n effeithio'n sylweddol ar y golygfeydd i mewn ac allan o'r AHNE gerllaw. O ganlyniad ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisiau B8, B10, B22 a B25 CDUG.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.35 Mae Polisi B23 yn gofyn am ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Yn ogystal, mae gwrthwynebwyr wedi mynegi pryder ynglŷn â gor-edrych a cholli preifatrwydd. Mae tai annedd wedi eu lleoli o amgylch y safle, ac mae un tŷ sef Hunter's Moon wedi'i amgylchynu gan safle'r cais. Mae'r bwriad yn cynnwys sawl balconi a nifer o ffenestri. Mae'r dyluniad wedi rhoi ystyriaeth i leoliad tai cyfagos ac mae mesurau wedi'u cynnwys yn y dyluniad i leihau effaith y bwriad ar y tai hyn. Mae'r balconiau ar yr ochr orllewinol wedi'u cyfeirio oddi wrth y tai cyfagos ac yn wynebu'r môr. Ar yr ochr ddwyreiniol bwriedir defnyddio lwfrau fertigol er mwyn cyfeirio golygfeydd draw oddi wrth dai cyfagos. Fel rhan o'r cais cyflwynodd yr ymgeisydd asesiad mwynderau golau dydd a golau haul. Daw'r asesiad hwn i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

casgliad y byddai colled mewn gweleddd awyr; er hynny byddai'r ffenestri yn dal i dderbyn digon o olau dydd, naill ai'n unigol neu trwy ddsbarthiad golau o'r awyr yn yr ystafell y mae'r ffenestri yn eu gwasanaethu. Ystyrir na fyddai ambell i ffenestr yn Hunter's Moon yn bodloni'r canllawiau golau dydd. Fodd bynnag, ymddengys o'r asesiad bod amgylchiadau nad ydynt yn gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at hyn. Mae hyn yn cynnwys y ffaith fod balconi / canopi uwchben un ffenestr a'r ffaith fod coed bytholwyrdd ar y ffin rhwng y safle a'r eiddo sy'n cyfrannu at gollu golau i ffenestri eraill, a'r ffaith nad yw'r asesiad yn gallu rhoi ystyriaeth i llystyfiant o'r fath. Daw'r asesiad wedyn i'r casgliad na fyddai'r bwriad yn cael effaith faterol ar fwynderau golau haul ac na fyddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar ddeiliaid y tai cyfagos. Rhaid cofio hefyd bod defnydd gwesty yn bodoli ar y safle ar hyn o bryd a bod adeilad ar y tir ar hyn o bryd. Gwnaed ymdrech hefyd i suddo'r bwriad i mewn i'r tir er mwyn lleihau ei effaith. Wedi pwysu a mesur y wybodaeth sydd ar gael ynghyd â lleoliad y tai cyfagos mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig ni ystyrir y byddai'r bwriad arfaethedig yn effeithio'n sylweddol ar fwynderau'r tai cyfagos. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn peri niwed arwyddocaol i fwynderau preswylwyr y tai cyfagos nac i'r gymdogaeth leol, ac o ganlyniad ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23.

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

- 5.36 Byddai'r datblygiad yn defnyddio'r fynedfa gerbydol bresennol i'r ffordd sirol, ond byddai addasiadau'n cael eu gwneud i'r fynedfa i'r maes parcio. Byddai'r bwriad yn cynnwys lle parcio i gyfanswm o 62 o gerbydau gan gynnwys pum lle parcio anabl. Bwriedir hefyd cael cyfleusterau parcio beic. Yn wahanol i'r trefniant presennol lle mae'r holl lefydd parcio o flaen yr adeilad, byddai'r bwriad arfaethedig yn cynnwys llefydd parcio tu cefn i'r eiddo. Ymgynghorwyd â'r Uned Drafndiaeth ar y cais. Mae'r sylwadau'n nodi bod y bwriad yn defnyddio mynedfa bresennol sy'n gwasanaethu ffordd breifat a chadarnheir fod y fynedfa yn dderbyniol. Mae'r sylwadau hefyd yn nodi bod bwriad i ddarparu 62 o lefydd parcio, ac yn unol â chanllawiau CSS Cymru mae angen un llecyn i bob ystafell wely yn y gwesty ac un llecyn ar gyfer pob fflat un neu ddwy ystafell wely, felly mae'r ddarpariaeth sy'n cael ei chynnig yn dderbyniol. Dylid hefyd ystyried lle parcio i staff a lle parcio i gerbydau trwm sy'n gwasanaethu'r safle. Dangosir man troi a bagio yng nghefn y datblygiad sydd i'w weld yn dderbyniol ar gyfer cerbydau HGV. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth ynglŷn â nifer y staff, fodd bynnag, credir fod y lleoliad yn hygyrch a thybir y byddai canran o'r staff yn debygol o ddibynnu ar fathau eraill o gludiant i'r safle. Ystyrir felly bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisiau CH33 a CH36 sy'n ymwneud â diogelwch ar y ffordd a pharcio.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.37 Cyflwynodd yr ymgeisydd arolwg ecolegol (Mawrth 2013) gyda'r cais. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth yn datgan bod yr arolygon a gyflwynwyd wedi canfod bod ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Mae'r arolygon a gyflwynwyd yn awgrymu mesurau lliniaru ar gyfer ymdrin â cholli clwydfan, a fyddai'n cynnwys adeiladu clwydfan newydd yn rhan gogledd-ddwyreiniol y safle. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r ddarpariaeth hon cyn belled â bod amodau sy'n ymwneud â'r dulliau lliniaru, yn cynnwys manylion am y glwydfan ystlumod newydd ac y dylid ei chwblhau cyn dymchwel unrhyw ran o'r adeilad presennol. Byddai angen amod hefyd i sicrhau bod gweddill y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun lliniaru a amlinellir yn yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd. O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi B20 CDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.38 Mae coed ar y safle a gerllaw'r safle sydd â gorchymyn gwarchod coed arnynt. Cyflwynwyd arolwg coedyddiaeth fel rhan o'r cais, fodd bynnag mae'r sefyllfa ar y safle wedi newid ers cynnal yr arolwg. O ganlyniad, mae'r Uned Coed wedi gofyn i arolwg newydd gael ei gwblhau a dylai hwn roi ystyriaeth i sylwadau blaenorol a wnaed ynglŷn â gwarchod coed presennol. O ganlyniad i'r uchod, a gydag amodau perthnasol, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yng nghyswllt polisi B19 CDUG.

#### **Materion cynladwyedd**

- 5.39 Cyflwynwyd asesiad BREEAM fel rhan o'r cais ar gyfer yr elfen gwesty, a chyflwynwyd asesiad CODE ar gyfer yr unedau preswyl. O ganlyniad i newidiadau diweddar i bolisi cenedlaethol, nid yw asesiadau o'r fath bellach yn ofynnol mewn polisi cynllunio cenedlaethol. Fodd bynnag, cefnogir ymroddiad yr ymgeisydd i adeiladu mewn modd cynaliadwy, ac yn y cyd-destun hwn ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yng nghyswllt Polisi C7 CDUG sy'n ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy.

#### **Materion Archeolegol**

- 5.40 Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi y cafwyd trafodaethau gyda'r ymgeisydd cyn iddo gyflwyno'r cais, a bod y posibilrwydd o ganfod dyddodion archeolegol ar y safle yn isel iawn, felly nid oedd angen asesiad archeolegol fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, mae'r adeilad presennol o beth diddordeb hanesyddol fel preswylfa Edwardaidd ac am ei gyfraniad i'r diwydiant twristiaeth yn yr ugeinfed ganrif, a byddai ei ddymchwel yn cynrychioli colled i'r amgylchedd adeiledig hanesyddol. Nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ond maent yn argymhell gosod amod i gwblhau cofnod archeolegol cyn cychwyn y datblygiad. O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi B7 CDUG.

#### **Hanes cynllunio perthnasol**

- 5.41 Yn 2006 rhoddwyd caniatâd i gais rhif C06D/0275/39/LL i ddymchwel gwesty ac adeiladu gwesty 35 ystafell wely gyda bwyty a sba iechyd. Ni weithredwyd y caniatâd hwn ond dylid nodi ei fod yn ganiatâd am adeilad pum llawr, ond roedd ei ôl troed yn llai nag un y cais cyfredol.

- 5.42 Yn fwy diweddar gwrthodwyd cais rhif C13/0403/39/LL i ddymchwel y gwesty presennol, adeiladu strwythur defnydd cymysg yn cynnwys cyfleuster sba a gwesty 42 ystafell wely, bwyty/bar ac 18 apartment preswyl gyda llefydd parcio, ardaloedd gwasanaethu a thirlunio cysylltiedig (26/6/14). Roedd y rheswm am wrthod yn nodi:

*'Nid oes unrhyw dystiolaeth sy'n profi na fyddai'n hyfyw i'r cynllun gynnwys elfen o gyfraniad tuag at dai fforddiadwy, ac mae'r cyfraniad ariannol a gynigir yn annigonol, felly mae'r bwriad yn groes i Bolisi CH4 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a'r Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009).'*

- 5.43 Yn dilyn gwrthod y cais uchod mae apêl wedi'i gofrestru gyda'r Arolygaeth Gynllunio ac yn unol â dymuniadau'r ymgeisydd bydd yr apêl ar ffurf ymchwiliad cyhoeddus. Nid yw'r union ddyddiadau wedi'u cadarnhau eto.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

### Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.44 Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn sgil yr ymgynghoriad cyhoeddus, ac a oedd yn faterion cynllunio perthnasol, wedi cael eu hystyried a'u pwysu a mesur yn briodol wrth asesu'r bwriad hwn.

### 6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir bod y datblygiad, o safbwynt cael gwesty newydd ar y safle hwn, yn dderbyniol yng nghyswllt y polisiâu perthnasol a nodir uchod ac ar ôl pwysu a mesur y mater ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau'r ardal (gan gynnwys yr AHNE) nac ar gymdogion cyfagos. Cydnabyddir hefyd y byddai datblygiad gwesty yn debygol o arwain at ystod eang o fuddion economaidd ac y byddai'n cael effaith gadarnhaol ar yr economi leol.

6.2 Fodd bynnag, mae Polisi CH4 CDUG yn amlygu'r angen i gyfran o'r unedau ar safle sydd heb ei ddynodi tu mewn i ffin ddatblygu pentref fel Abersoch fod yn unedau fforddiadwy i ddiwallu angen lleol. Wrth ystyried y ddarpariaeth o dai fforddiadwy, mae swyddogion yn llwyr ymwybodol o'r angen i roi ystyriaeth i addasrwydd y safle, economeg y ddarpariaeth, costau penodol sy'n gysylltiedig â datblygu'r safle a'r angen i ystyried a fyddai darparu tai fforddiadwy yn effeithio ar y gallu i wireddu amcanion cynllunio eraill.

6.3 O ran gwireddu amcanion cynllunio eraill, cyflwynwyd Asesiad Effaith Economaidd a Chymdeithasol sy'n amlygu'r buddion economaidd posib fyddai'n deillio o gynllun o'r fath, ac mae Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gan yr asiant yn pwysleisio arwyddocâd yr 18 apartment fel elfen 'alluogi' yn y cynllun i gefnogi datblygiad y gwesty. Wrth adeiladu datblygiad o'r fath ansawdd uchel, rhesymir bod hynny'n peri amgylchiadau eithriadol a dilys sy'n cefnogi adfywio'r safle ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig fel gwesty, sba, bwyty, bar ac 18 apartment. Mae'n rhaid cydnabod fod yr ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth sy'n dangos y byddai'r datblygiad yn fuddsoddiad sylweddol i Abersoch, ac y byddai'n arwain at fanteision economaidd a chymdeithasol sylweddol i Abersoch, Pen Llŷn a Gwynedd.

6.4 Mae paragraff 2.1.2 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd yn nodi y bydd yna achlysuron lle bydd yr ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol yn gorbwyso'r budd economaidd, ac y bydd y penderfyniad ym mhob achos yn dibynnu ar yr amgylchiadau penodol ac ar flaenoriaethau'r awdurdod cynllunio. Fel rhan o'r cais cyflwynodd yr ymgeisydd arfarniadau a phrисиadau i geisio dangos na fyddai'n hyfyw darparu tai fforddiadwy ar y safle, neu i ddarparu cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy. Yn y bôn, penderfyniad yr ymgeisydd / datblygwr yw gweithredu datblygiad neu beidio os rhoddir caniatâd cynllunio, ond fel arfer byddai'r penderfyniad hwn yn seiliedig ar y ganran fyddai'r ymgeisydd / datblygwr yn ei ennill ar y buddsoddiad. Mae asesiad y DVS yn casglu y byddai'r cynllun hwn yn anhyfyw, gan wneud colled o **£3,925,706** ac ar y sail hon mae'r DVS yn cwestiynu a fydd y datblygiad yn digwydd o gwbl. Felly, er bod manteision economaidd posib o weithredu'r cynllun, rhaid ystyried hyn gan gadw mewn cof y tebygolrwydd p'un a fydd y cynllun (yn ei ffurf bresennol) byth yn cael ei weithredu. Fodd bynnag, rhaid pwysleisio nad yw'r posibilrwydd na fydd y cynllun o bosib yn digwydd yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

6.5 O ran y materion hyfywedd a godwyd yng nghyd-destun y cais blaenorol, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn wreiddiol wedi ceisio cyngor gan Dr Andrew Golland. Fodd bynnag, yn sgil gwrthod caniatâd cynllunio, trafodaethau pellach gyda'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 2/3/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

ymgeisydd a'r asiant, cyflwyno apêl cynllunio a'r cais cynllunio newydd hwn, comisiynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y Gwasanaethau Prasio Ardal (DVS) i gynnal adolygiad annibynnol pellach ar hyfywedd y datblygiad.

- 6.6 Mae adroddiad y DVS yn nodi: 'pan fo ymgeisydd cynllunio yn cynghori fod y gost o ddarparu tai fforddiadwy yn golygu na fyddai'r safle yn hyfyw'n ariannol i'w ddatblygu, mae disgwyl i'r ymgeisydd ddarparu tystiolaeth briodol ar ffurf asesiadau cost a gwerth sy'n cefnogi'r farn hon. Bydd y broses hon yn cynnwys arfarniad trylwyr o economeg y safle a bydd gofyn cael dull o gydweithio agored rhwng yr ymgeisydd a'r ACLL...yn fy marn i, ar sail yr anghysondebau yng nghynnwys a fformat y wybodaeth asesiad cost a gyflwynwyd, mae'r ymgeisydd wedi methu cyflawni'r gofyn hwn yn llawn'.
- 6.7 Mae adroddiad y DVS hefyd yn nodi: 'yn fy marn i nid oedd yr asesiadau cost a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn ddibynadwy nac yn gadarn, ac ni chawsant eu cyflwyno yn y fformat gofynnol nac mewn digon o fanylder i hwyluso asesiad hyfywedd cadarn a chynhwysfawr. O ystyried y diffygion yn asesiad cost yr ymgeisydd a chan ystyried y cyngor hyfywedd blaenorol a ddarparwyd gan Dr Golland, ymddengys yn rhesymol bod y Cyngor wedi gwrthod y cais gwreiddiol'.
- 6.8 Yn wyneb yr uchod, fe wnaeth y DVS gynnal adolygiad trylwyr o'r arwynebeddau llawr a'r costau datblygu arfaethedig.

Mae adroddiad y DVS yn casglu:

'Mae fy arfarniad i, gan ystyried y ffactorau y manylir arnynt (yn yr adroddiad ac yn Atodiad T hefyd)... yn casglu fod costau datblygu cyfan y datblygiad yn £12,486,935 yn erbyn gwerth o £8,561,231...O ganlyniad, dengys hyn yn fy marn i, hyd yn oed wrth eithrio eich darpariaeth tai fforddiadwy, bod y bwriad i ddatblygu dal yn arwain **at golled sylweddol iawn (diffyg hyfywedd) o -£3,925,706**. Mae hyn yn bennaf oherwydd y costau sylweddol sy'n gysylltiedig ag elfen westy'r cynllun.

**Fy marn i felly yw na all y cynllun datblygu a gynigir gefnogi'n ariannol ofynion polisi nodedig eich awdurdod am dai fforddiadwy, gan fod y cynllun ynddo'i hun, hyd yn oed heb ddarpariaeth o'r fath, yn gwbl anhyfyw...Hyd yn oed gyda chynnydd o +20% yn y gwerthiannau ar y diwedd, mae yna dal ddiffyg hyfywedd sylweddol iawn o -£2,615,732... sy'n codi cwestiwn ynghylch hyfywedd ariannol yr holl gynigion'.**

- 6.9 Felly mae'n gwbl amlwg nad yw'n hyfyw yn ariannol i'r ymgeisydd ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle, nac i wneud cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth oddi ar y safle. Derbynnir felly fod y bwriad yn unol â Pholisi CH4 a darpariaethau'r CCA: Tai Fforddiadwy, gan fod adroddiad y DVS a gomisiynwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn darparu tystiolaeth gadarn na fyddai'n hyfyw darparu tai fforddiadwy ar y safle, gan fod y cynllun ynddo'i hun, hyd yn oed heb ddarpariaeth o'r fath, yn gwbl anhyfyw. Yn ogystal, o ystyried sgôp y gwaith a wnaed gan y DVS, ystyrir bod rhaid rhoi mwy o bwysau i adroddiad y DVS wrth ymdrin â materion sy'n ymwneud â hyfywedd.
- 6.10 I gloi, ac yn seiliedig ar ganfyddiadau'r adroddiad DVS fel yr amlinellir uchod ac yr ystyrir sy'n ystyriaethau cynllunio perthnasol, derbynnir na fyddai'n hyfyw i'r ymgeisydd ddarparu unrhyw ffurf o dai fforddiadwy neu gyfraniad ariannol gan fod y cynllun cyfan yn anhyfyw. Felly, mae swyddogion o'r farn fod y cais yn

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 2/3/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

cydymffurfio â'r holl bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a amlinellir yn yr adroddiad hwn, ac y dylid ei ganiatáu gydag amodau perthnasol.

## **7. Argymhelliad:**

### 7.1 Caniatáu gydag amodau.

1. Cychwyn y datblygiad o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd.
3. Cytuno ar yr edrychiad allanol.
4. Cwblhau'r maes parcio cyn i'r defnydd gychwyn.
5. Amodau'r Uned Bioamrywiaeth / Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer gwarchod ystlumod.
6. Amodau gwarchod coed.
7. Amod archaeoleg.
8. Cyflwyno a chytuno ar gynllun draenio dŵr wyneb.
9. Amodau Dŵr Cymru.





Rhif y Cais / Application Number :

C14/1208/39/LL

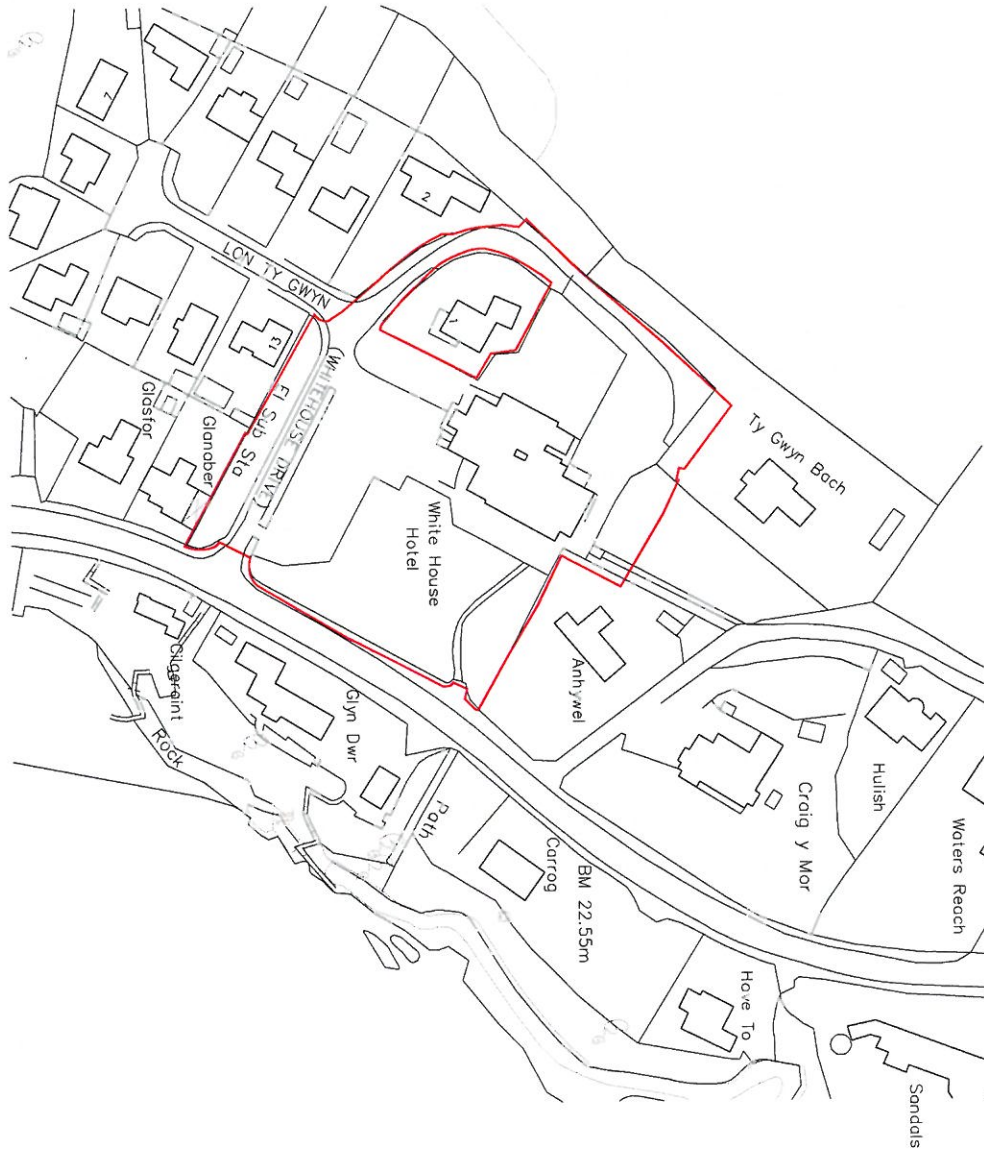
Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



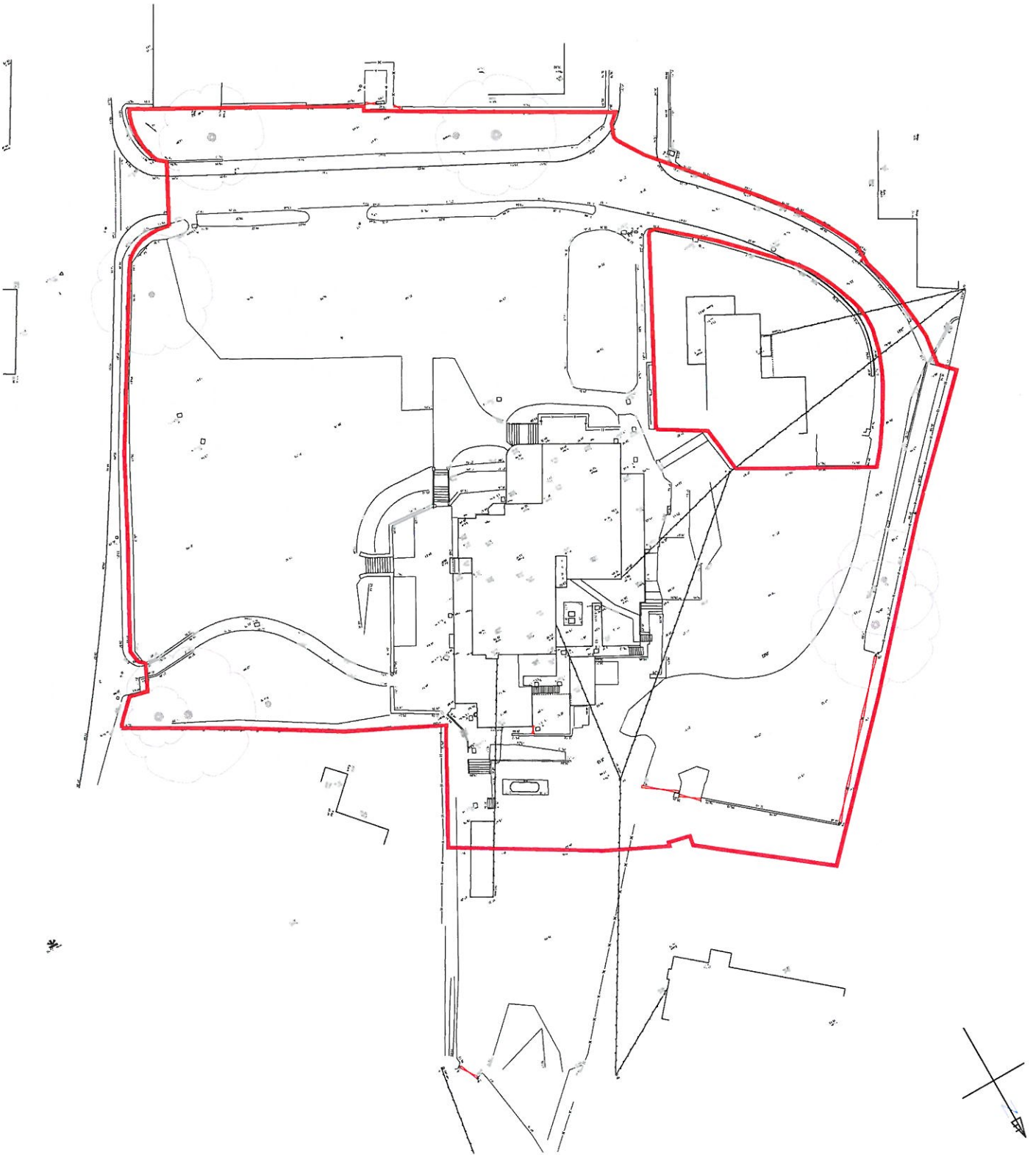
Alcym ychydig y map hon i Olygydd yr Ordnance Survey  
gyda cheniad i'r Ordnance Survey  
ar ran Rheolwr Llywodraethol  
C. Hafwrn, y Goron.  
Mae'r llythyr hon hefyd ganiateidd yn i'w  
hyspwrdd y Goron a gall hyspwrdd hyspwrdd neu a chosoddi.  
Cynllun Gwynedd - 1 300 22 287 - 2008

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.  
Cynllun Gwynedd - 1 300 22 287 - 2008









calderpeel  
 calderpeel architects  
 moose court, 2024 thorn street  
 middletown, vancouver, v6a 4b9  
 10181 929 7892 / 10181 929 7655

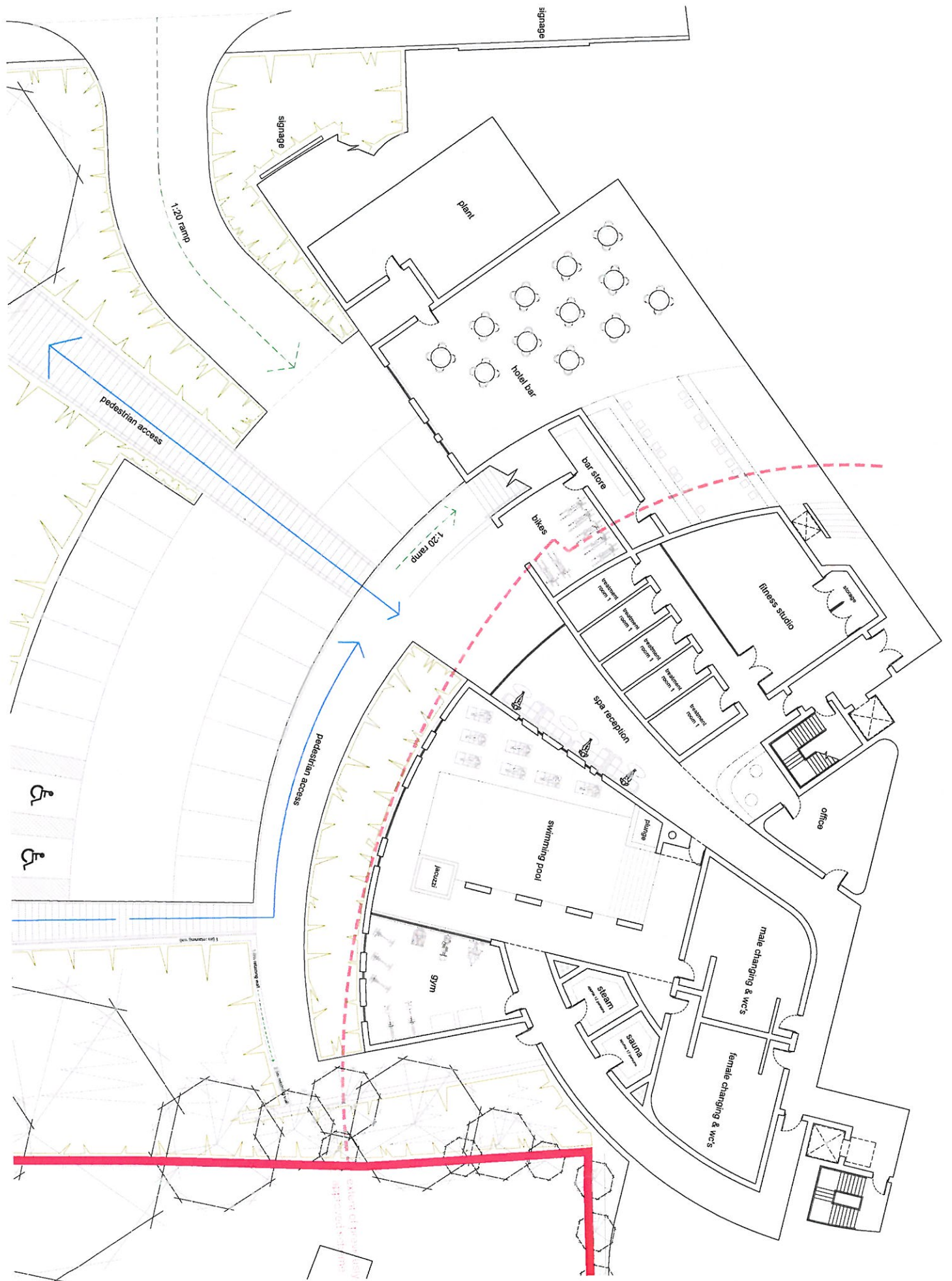
Broomco (3857) ltd  
 White House Hotel  
**EXISTING SITE PLAN**  
 02.06.11 LK 1:500 @ A3  
**10061 (PI) 002 \***

revision date drawn description

www.calderpeel.com

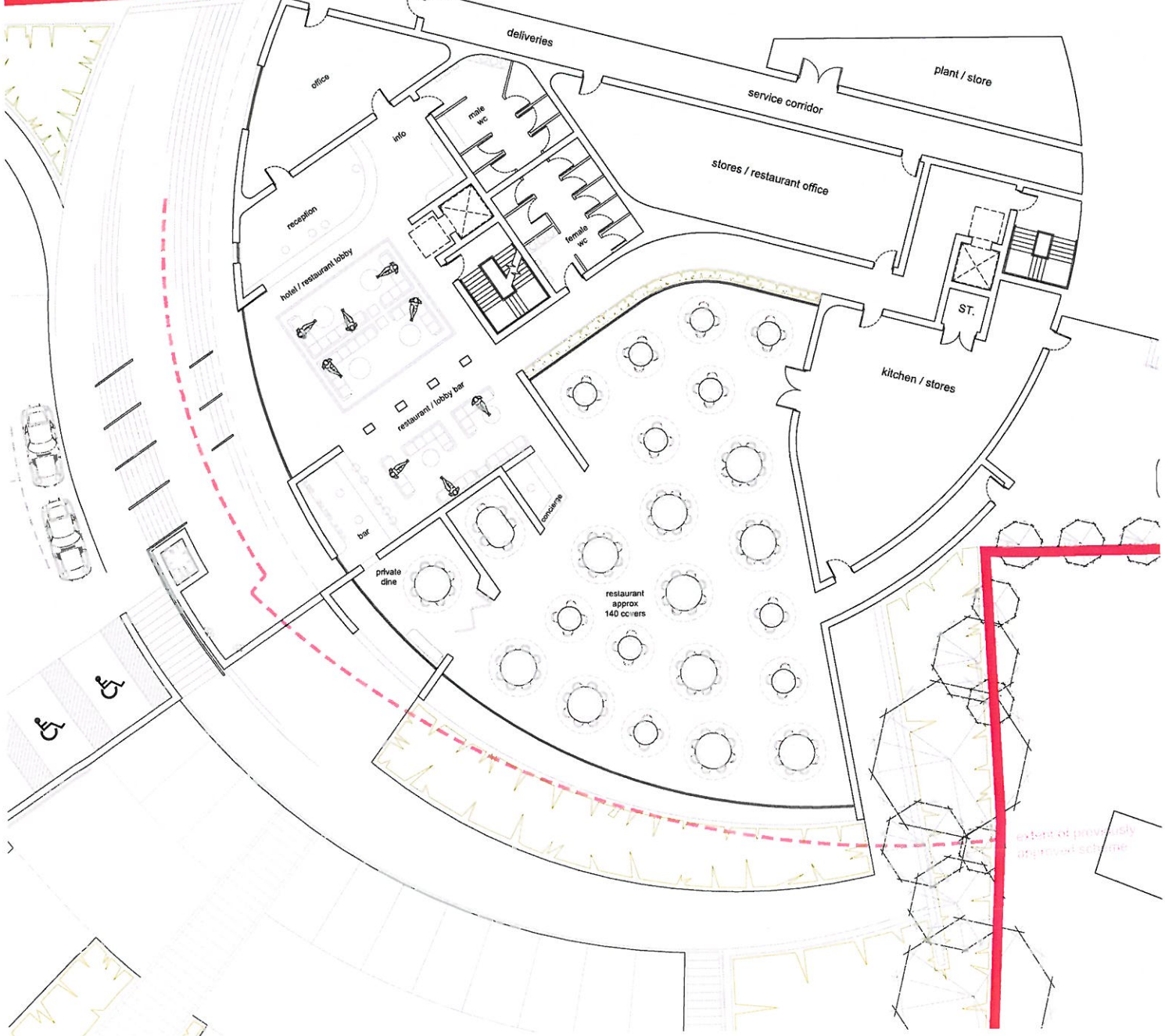






revision	date	drawn	description
A	19.11.10	MP	Revised layout
B	17.01.12	MP	Revised layout
C	22.04.12	MP	Minor refinements
D	04.04.12	MP	Landscaping and parking to Eastern lower ground level extended to accommodate Tree Root Protection zone.
E	08.07.12	MP	General Amendments
F	05.05.13	MP	Site Boundary Amendment
G	03.12.15	MP	Amended scheme with reduced mass at rear

section boundary line to Western Mass







'S MOON

STORE

extent of previously approved schemes





'S MOON

STORE

extent of previously approved scheme

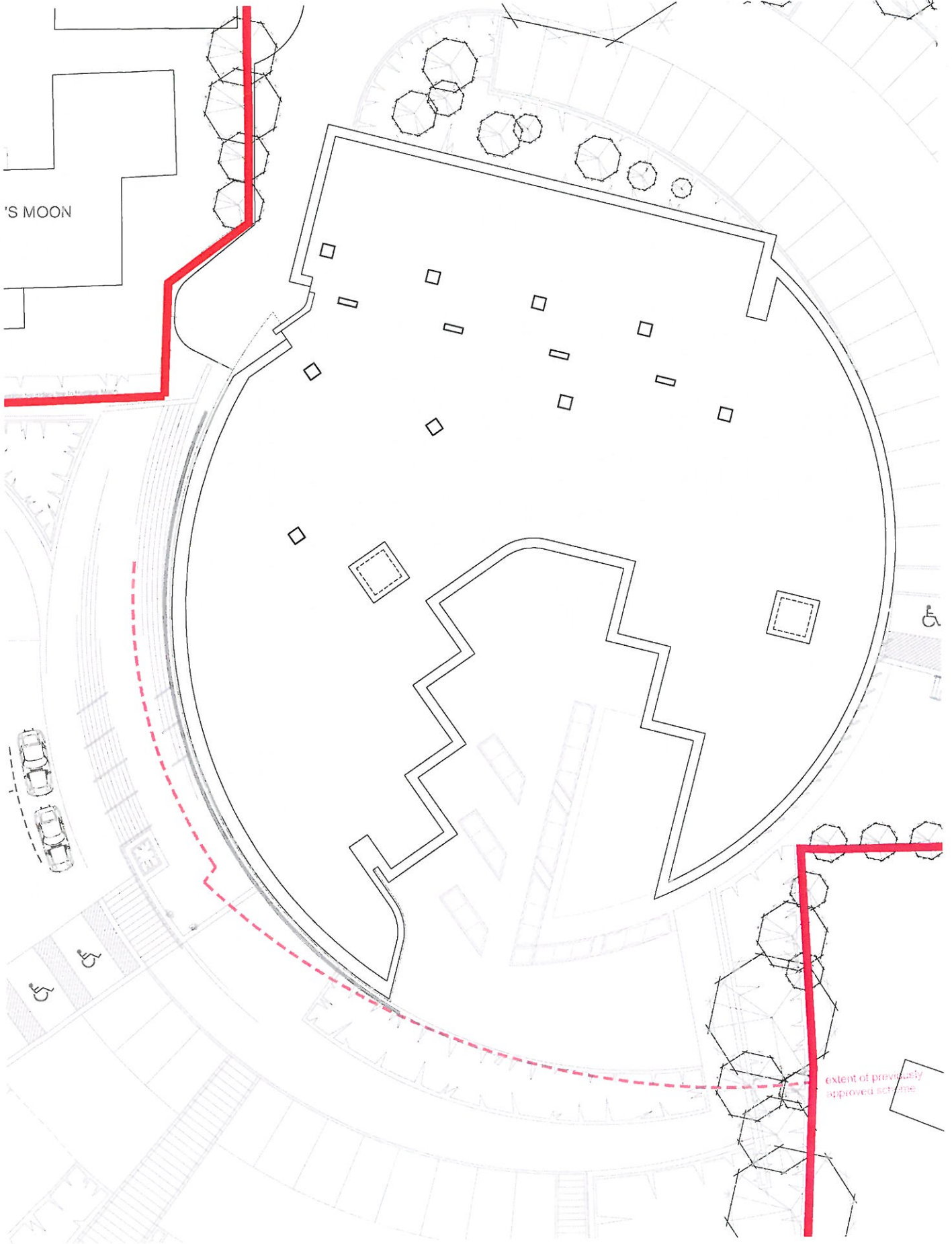


'S MOON

STORE

extent of previously approved scheme

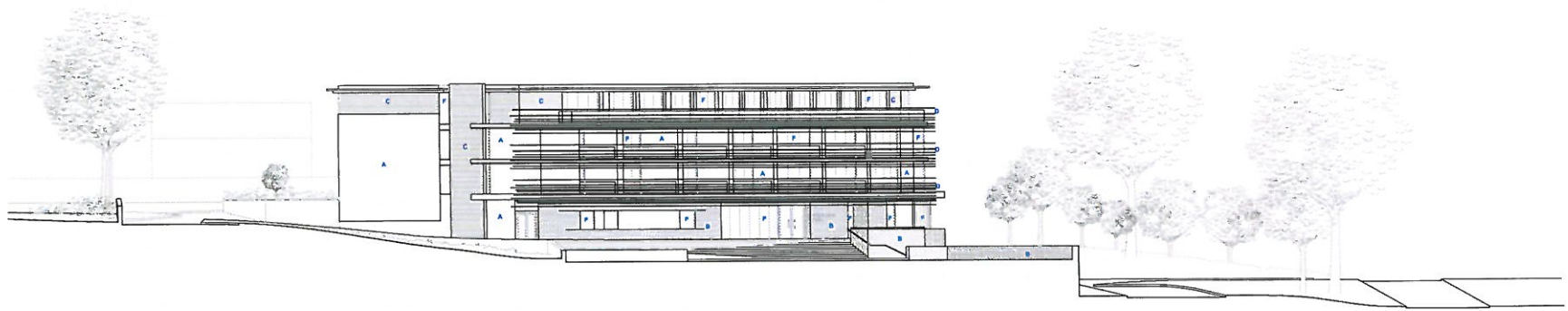
 <p>calderpeel architects          10061 (PI) 114          02.06.11 LK 1:100 @ A1</p>	<b>Broomca (3857) Ltd</b>			
	<b>White House Hotel</b>			
	<b>PROPOSED THIRD FLOOR PLAN</b>			
	10061 (PI) 114 <b>G</b>			
	revision	date	drawn	description
	A	15.03.12	SP	Structural layout
	B	17.05.12	SP	Structural layout
C	22.05.12	SP	Roof lights to restaurant added	
D	06.06.12	SP	Landscaping and parking to Eastern tower ground level amended to accommodate Terra Roof Protection scheme.	
E	26.07.12	SP	General Amendments	
F	26.09.12	SP	Site Boundary Amended	
G	01.10.12	SP	Amended scheme with reduced mass of roof	



extent of previously approved scheme

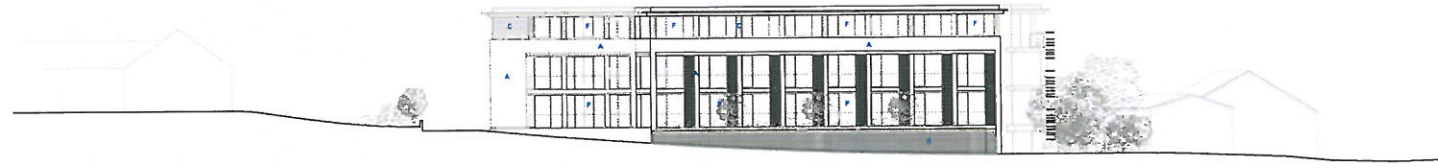


(ROOF) +38.32  
 (APARTMENTS) +35.00  
 (HOTEL ROOMS) +32.00  
 (HOTEL ROOMS) +29.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +25.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +21.00



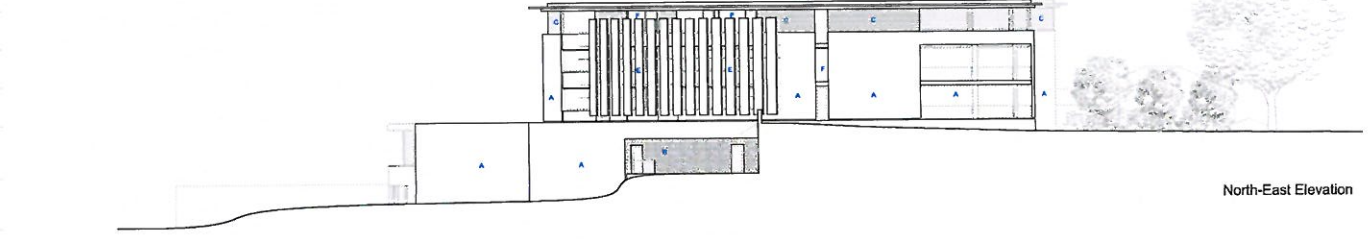
South-East Elevation

(ROOF) +38.32  
 (APARTMENTS) +35.00  
 (HOTEL ROOMS) +32.00  
 (HOTEL ROOMS) +29.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +25.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +21.00



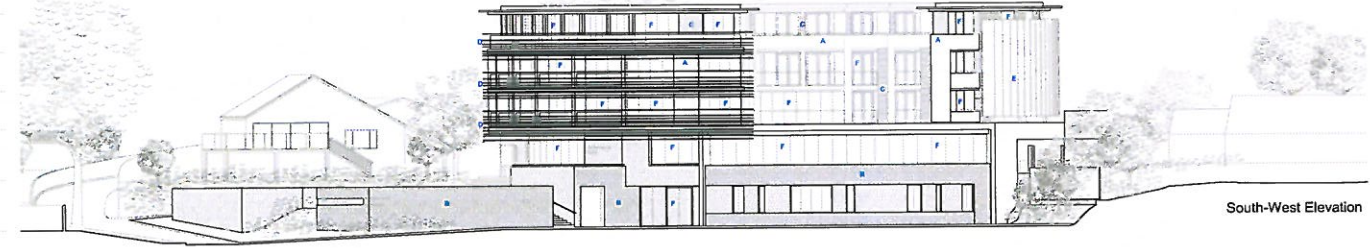
North-West Elevation

(ROOF) +38.32  
 (APARTMENTS) +35.00  
 (HOTEL ROOMS) +32.00  
 (HOTEL ROOMS) +29.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +25.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +21.00



North-East Elevation

(ROOF) +38.32  
 (APARTMENTS) +35.00  
 (HOTEL ROOMS) +32.00  
 (HOTEL ROOMS) +29.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +25.00  
 (HOTEL ENTRANCE) +21.00

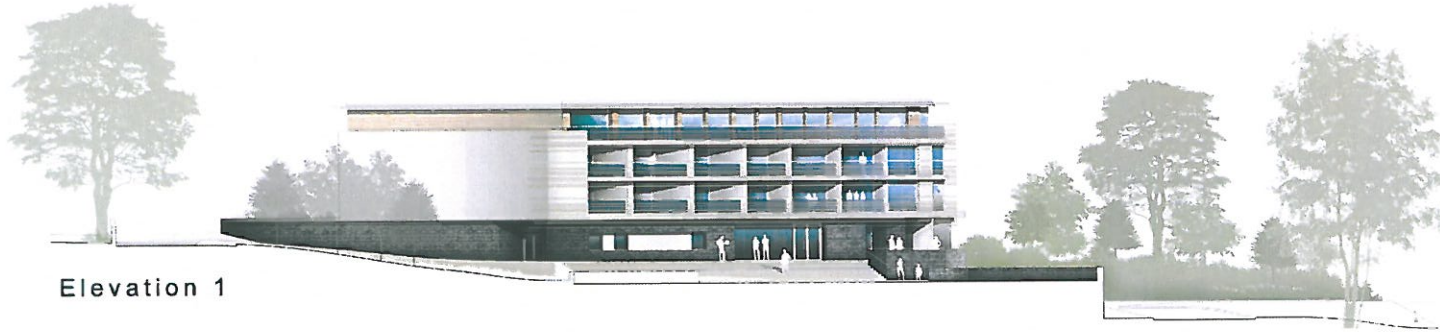


South-West Elevation

**MATERIAL KEY**  
 A RENDER  
 B STONE  
 C TIMBER CLADDING  
 D HORIZONTAL TIMBER SLATS  
 E VERTICAL TIMBER SLATS  
 F GLASS

Project: White House Hotel  
 Location: Braintree, Essex  
 Date: 11.01.20  
 Scale: 1:200  
 Drawn: J. Calderpeel  
 Checked: J. Calderpeel

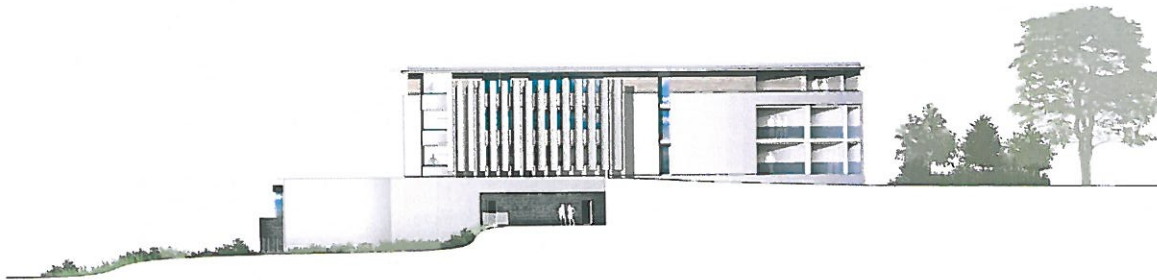
Elevation 1



Elevation 2



Elevation 3



Elevation 4

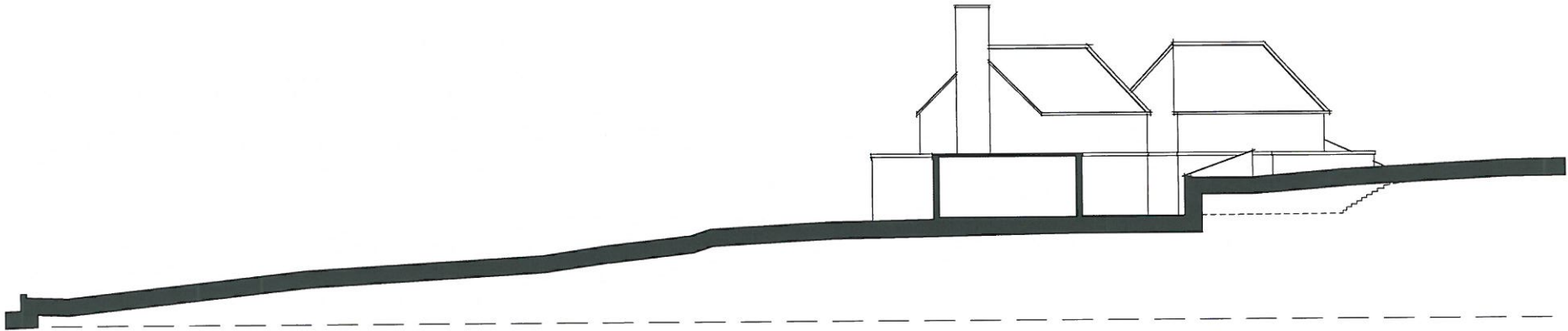
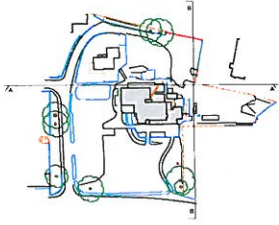


revision	date	description
1	20.01.13	Initial drawing
2	26.01.13	Revised drawing
3	26.01.13	Final drawing

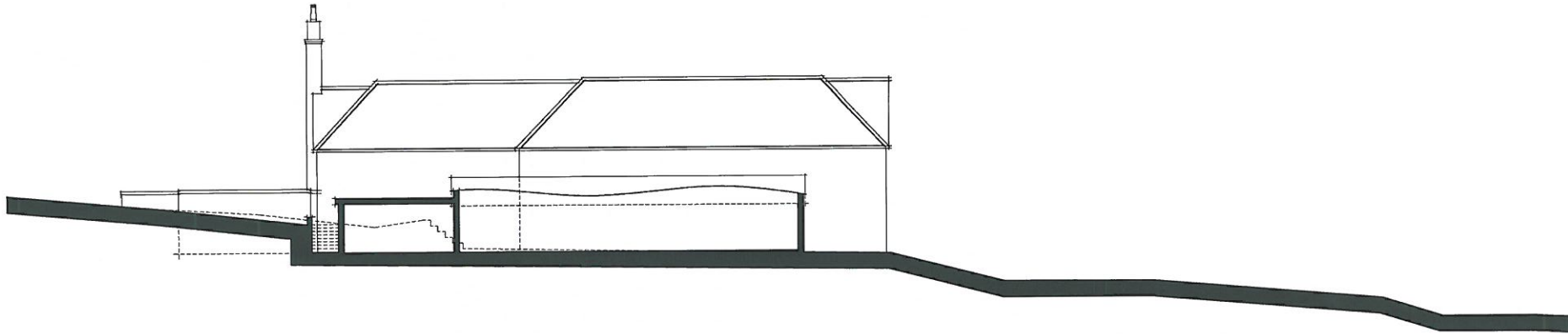
Broomco (3857) Ltd  
White House Hotel  
**PROPOSED COLOUR ELEVATIONS**  
30.01.13 MP 1:200 @ A3  
**10061 (PI) 212 C**

calderpeel architects  
100 Waterloo Street, Birmingham, B2 5SU  
0121 634 5600  
www.calderpeel.com

calderpeel



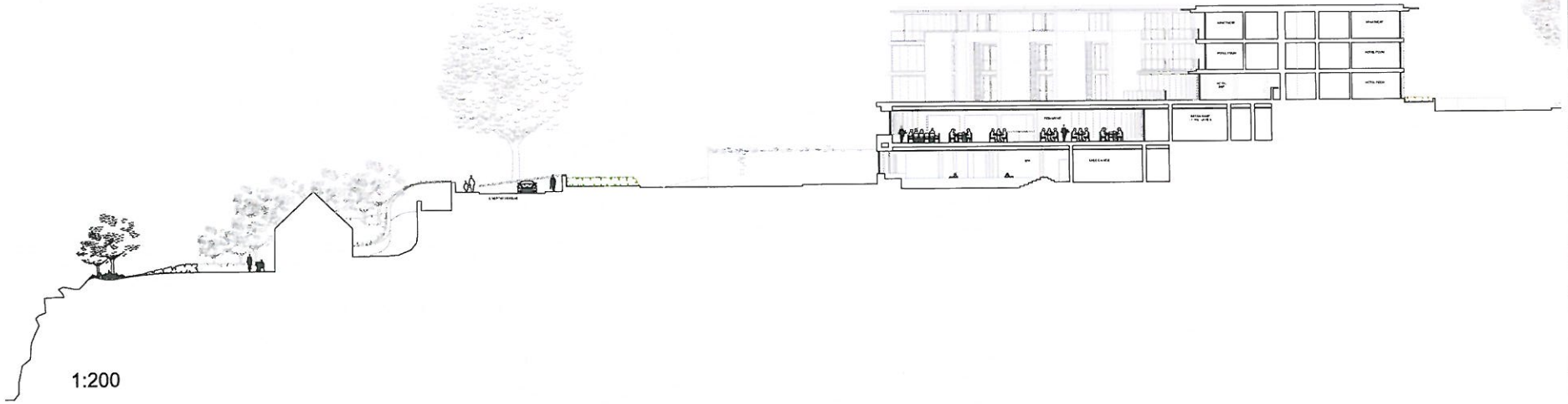
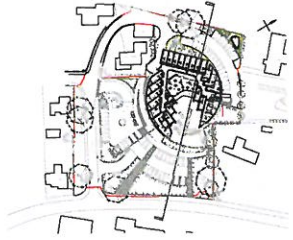
SECTION A - A



SECTION B - B

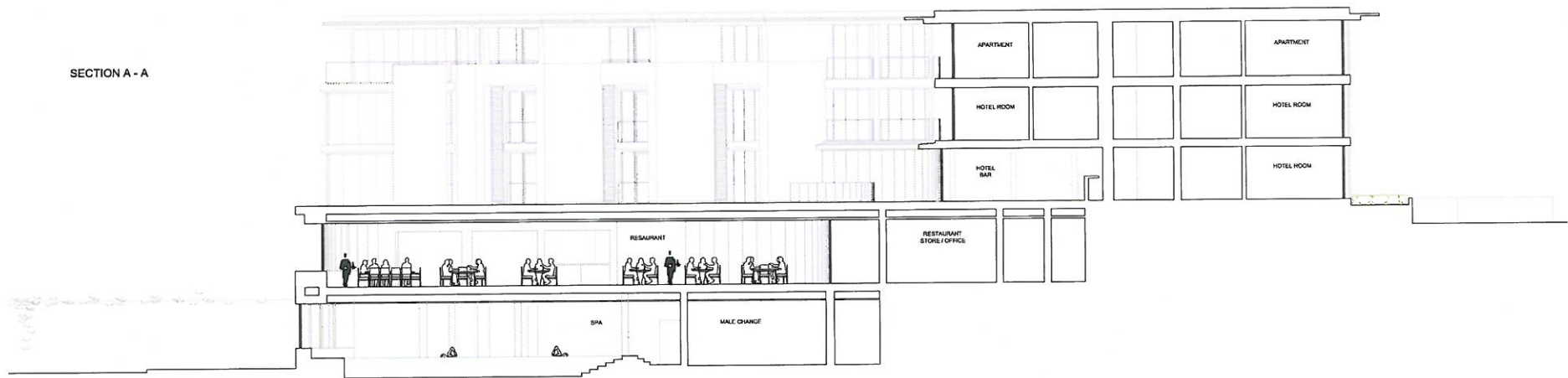
David McLean  
White House Hotel  
EXISTING SITE SECTIONS  
02.08.11 LK 1:100 @ A1  
10061 (PI) 300 \*

calderpeel architects  
10061 (PI) 300 \*  
www.calderpeel.com



1:200

SECTION A - A



1:100

SECTION A - A  
 DATE: 14.01.11  
 DRAWN BY: LK  
 CHECKED BY: LK

Bromico (3857) Ltd  
 White House Hotel  
**PROPOSED SITE SECTION**  
 08.05.11 LK 1:200 @ A1  
**10061 (PI) 310 A**

calderpeel architects  
 10061 (PI) 310 A  
 www.calderpeel.com

www.calderpeel.com