

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C23/0500/00/AC

**Dyddiad
Cofrestru: 21/06/2023**

Math y Cais: Diwygio Amod

Cymuned: Abermaw

Ward: Abermaw

Bwriad: Diwygio amod 5 ar ganiatad cynllunio C21/0575/00/LL fel fod 3 o'r anheddau i'w defnyddio ar gyfer defnydd preswyl o fewn dosbarth defnydd C3 a 3 o'r anheddau i'w defnyddio unai o fewn dosbarth defnydd C3 neu C6

Lleoliad: Fflat Ail a 3ydd Llawr, 17 Rhodfa'r Môr, Abermaw, Gwynedd, LL42 1NA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i ddiwygio amod 5 ar ganiatâd cynllunio C21/0575/00/LL fel bod 3 o'r anheddau i'w defnyddio ar gyfer defnydd preswyl o fewn dosbarth defnydd C3 a 3 o'r anheddau i'w defnyddio un ai o fewn dosbarth defnydd C3 neu C6. Caniatwyd cais C21/0575/00/LL ar 6 Rhagfyr 2022 ar gyfer trosi a newid defnydd un annedd yn 6 fflat 1 ystafell wely. Mae amod 5 o ganiatâd C21/0575/00/LL yn datgan:-

“Rhaid defnyddio'r uned/au byw a ganiateir drwy hyn at ddefnydd anheddol o fewn Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid at unrhyw ddefnydd arall gan gynnwys unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarthau Defnydd C.”

Gosodwyd yr amod uchod ar y caniatâd cynllunio er sicrhau cydymffurfiaeth gyda pholisïau tai Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn.

- 1.2 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Datganiad Cynllunio a Chynllun Busnes.
- 1.3 Gorwedd y safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu. Mae'r safle oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Mawddach. Ceir ffordd ddi-ddosbarth tua blaen a chefn yr eiddo. Tua'r de ddwyrain o'r safle mae maes parcio. I'r de orllewin o'r safle mae'r promenâd, traeth a'r môr. Mae'r eiddo yn ffurfio rhan o resdai.
- 1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y cais yn ymwneud â 5 neu fwy o dai.

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 Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS1- Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS 14 – Yr economi ymwelwyr

TWR 2 – Llety gwyliau

PS 16 – Darpariaeth tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 5/51/10 - Newid defnydd o lety masnachol / preswyl i dŷ annedd - Caniatáu 7 Awst 1985.

3.2 C21/0575/00/LL - Trosi a newid defnydd un annedd yn 6 fflat 1 ystafell wely - Caniatáu 6 Rhagfyr 2022.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Nid oes gan Gyngor Tref Abermaw unrhyw wrthwynebiad i’r cais cynllunio yma. Buasem yn hoffi gweld mwy o dai fforddiadwy yn Abermaw, ond yn bresennol nid yw Cyngor Gwynedd wedi rhoi yn ei le y cynlluniau i reoli’r newid rhwng C3, C5 ac C6 ac felly nid ydym yn deall pam fod angen caniatâd cynllunio o gwbl. Gan nad oes angen cynllunio yn y sefyllfa yma nid ydym yn gweld sail gyfreithiol i wrthwynebu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a `ni dderbyniwyd unrhyw ymateb

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gan i'r cais hwn ymwneud a diddymu amodau a osodwyd am resymau cynllunio dilys mae'n rhaid edrych os yw'r amodau dan sylw'n berthnasol mwyach dan y canllawiau cenedlaethol mewn perthynas ag amodau cynllunio sydd wedi'u cynnwys yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Fe restrai'r cylchlythyr chwe phrawf ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio sef:

- Eu bod yn hanfodol.
- Eu bod yn berthnasol i gynllunio.
- Eu bod yn berthnasol i'r datblygiad sydd i'w ganiatáu.
- Y gellir eu gorfodi.
- Eu bod yn fanwl.
- Eu bod yn rhesymol ym mhob agwedd arall.

Mae'n angenrheidiol ystyried felly os yw'r amodau yn cyd-fynd â'r profion uchod.

5.2 Ar yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddsbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant.

5.3 Yn hanesyddol, nid oedd modd rheoli os oedd tŷ annedd yn cael ei drosi i'w ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau hunangynhaliol. Fodd bynnag, drwy gyflwyno dosbarthiadau defnydd amrywiol C3, C5 ac C6 mae erbyn hyn yn bosibl rhoddi amod ar ganiatâd cynllunio yn cyfyngu'r defnydd o unedau preswyl i'r defnydd y gofynnwyd amdano, sef yn achos cais C21/0575/00/LL i ddefnydd C3 sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Drwy osod amod o'r fath mae'n gorfodi datblygwr sydd eisiau newid defnydd yr unedau hynny i dderbyn hawl cynllunio a ble y mae'n bosibl pryd hynny i ystyried effeithiau'r datblygiad yn unol â'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol sydd yn bodoli ar y pryd.

5.4 Bydd aelodau hefyd yn ymwybodol o'r Adroddiad a gyflwynwyd i'r Cabinet ar 13 Mehefin 2023 yn amlinellu'r materion a'r cyfiawnhad dros gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn gallu rheoli'r trosglwyddiad mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau).

5.5 Yn y cyd-destun uchod felly gosodwyd yr amod ar ganiatâd C21/0575/00/LL, yn cyfyngu meddiannaeth o'r unedau preswyl i ddarpariaeth o dai preswyl parhaol (C3), gan fod y cais wedi ei asesu yn unol â'r polisiâu tai perthnasol a gynhwysir o fewn y CDLl ar y Cyd. Roedd yr ystyriaethau tai hynny yn cynnwys ystyriaethau yn gysylltiedig â lefel twf disgwylidig Abermaw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

i baratoi unedau preswyl C3 (Polisi TAI 2), yr angen i gyfarch anghenion y gymuned leol (Polisi TAI 8) a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy (Polisi TAI 15).

- 5.6 Mae'r bwriad presennol yn ymwneud a diwygio'r amod hynny a roddwyd ar ganiatâd C21/0575/00/LL er caniatáu i dri o'r unedau allu cael ei ddefnyddio fel defnydd cymysg C3/C6. Yn ôl y dogfennau cefnogol sydd wedi ei gyflwyno er cefnogi'r cais, nid yw cais C21/0575/00/LL wedi ei weithredu a chan hynny mae'r safle yn parhau i fod mewn defnydd un uned breswyl.
- 5.7 Gan fod y bwriad yn ymwneud gyda defnyddio tri o'r unedau i bwrpas defnydd C6 (gosod tymor byr) bydd gofyn ystyried sut mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TWR 2 CDLL sydd yn ymwneud gyda llety gwyliau. Mae polisi TWR 2 yn gallu bod yn gefnogol tuag at drosi adeiladau presennol i lety gwyliau hunanwasanaeth os yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf a gynhwysir yn y polisi.
- 5.8 Gyda'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac yn gwneud defnydd o safle a ddatblygwyd o'r blaen ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maenprawf i bolisi TWR 2 CDLL.
- 5.9 Ystyrir fod y bwriad o ran ei raddfa yn un derbyniol ac yn addas ar gyfer y safle a'r lleoliad. Yn hyn o beth ystyrir yn dderbyniol o ran maenprawf ii polisi TWR 2 CDLL.
- 5.10 Mae maenprawf iii yn nodi na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol. Yn bresennol defnydd fel un uned breswyl sydd i'r safle. Byddai'r bwriad yn golygu darparu 3 uned breswyl barhaol dosbarth defnydd C3 a 3 uned dosbarth defnydd C3 neu C6 ar y safle. Byddai'r bwriad felly yn arwain at o leiaf gynnydd mewn dwy uned breswyl barhaol ac felly ni fyddai'r bwriad yn arwain at golli uned breswyl barhaol ar y safle. Ymddengys gan hynny fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r maenprawf yma o Bolisi TWR 2 CDLL.
- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli mewn rhesdai sydd yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau gan gynnwys tai unigol, fflatiau, cyfleusterau gwely a brechwast, tŷ gwestai a gwestai. Ceir felly amrywiol ddefnyddiau gerllaw sydd yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau preswyl a defnyddiau llety gwyliau. Yn hyn o beth ystyrir y byddai'r bwriad o gael llety gwyliau hunanwasanaeth mewn 3 o'r unedau yn ddefnydd a fyddai'n cyd-fynd gyda'r ardal gerllaw. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl yr ardal ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran maenprawf iv Polisi TWR 2 CDLL.
- 5.12 Mae maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 CDLL yn nodi na ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Ymhelaethir ymhellach ar faen prawf 'v' ym mharagraff 6.3.67 o'r CDLL. Yn hanesyddol mae trosi adeiladau ar gyfer defnydd economaidd wedi cael ei ffafrio yn hytrach na defnydd preswyl a chan hynny mae'n debyg fod yna nifer o geisiadau ar gyfer llety gwyliau wedi cael eu caniatáu sydd gan hynny'n arwain at bryderon ynglŷn â gorddarpariaeth. Gall hyn olygu efallai fod darparwyr a gweithredwyr yn derbyn incwm sydd yn llai na'r hyn a ragwelwyd. Wrth ystyried maen prawf 'v' fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys y wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd. Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol.
- 5.13 Mae cynllun busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio yma sydd yn egluro cefndir y busnes arfaethedig a sut byddai'r bwriad yma yn debygol o berfformio o dderbyn caniatâd a gweithredu'r datblygiad. Fe greidir bod y cynllun busnes a gyflwynwyd yn gynhwysfawr ac yn gymesur â

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

graddfa'r datblygiad dan sylw ac felly fe greidir bod y cynnig yn gyson gyda gofynion yr eglurhad i Bolisi TWR 2 sy'n gofyn am gyflwyno cynllun busnes.

- 5.14 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Yn hyn o beth mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail-gartrefi ynghyd a llety gwyliau pwrpasol). Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Gorffennaf 2023) mae ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Tref Abermaw yn 18.40%, gan hynny mae'r rhiniog o 15% wedi ei gyrraedd gan olygu nad yw'r bwriad yn cydymffurfio hefo'r arweiniad a gynhwysir yn y CCA na maen prawf v o Bolisi TWR 2.
- 5.15 Fel rhan o'r Datganiad Cynllunio gyflwynwyd i gefnogi'r cais nodir fod y ffigwr o 15% wedi ei ragori yn yr ardal, ond dim ond o ganran fechan ac y byddai'r cynnydd o 3 fflat gwyliau o fewn Abermaw yn golygu cynnydd bychan mewn llety gwyliau yn yr ardal. Yn bresennol mae'r eiddo mewn defnydd fel un annedd sengl a byddai ei drosi o dan y bwriad i amrywio amod 5 yn golygu y byddai'n daprau 3 annedd parhaol a 3 fflat gwyliau. Effaith hynny felly yn erbyn y sefyllfa bresennol fyddai 2 annedd parhaol ychwanegol a 3 fflat gwyliau ychwanegol. Byddai hyn yn ôl y Datganiad Cynllunio yn golygu cynnydd o 1 fflat gwyliau ychwanegol o fewn Abermaw sydd yn cynrychioli cynnydd bychan, ansylweddol i lety gwyliau yn yr ardal. Nodir hefyd yn y Datganiad Cynllunio y byddai'r bwriad yn darparu cymysgedd o anheddau parhaol a fflatiau gwyliau o fewn yr adeilad gan sicrhau nad oes gormodedd o adeiladau gwag ar unrhyw adeg yn y flwyddyn. Hefyd na fyddai 3 fflat gwyliau yn gosod pwysau gormodol ar wasanaethau a seilwaith leol yn ystod y prif dymor. Nodir fod Rhodfa'r Môr yn gymysgedd o dai annedd, gwestai, tai gwestai ac eiddo gwely a brecwast a byddai 3 fflat gwyliau yn cyd-fynd gyda chymeriad yr ardal. Byddai lleoliad yr eiddo ger y môr yn cynnig cyfle i wneud y mwyaf o asedau naturiol Abermaw yn cynnwys yr arfordir, traethau, mynyddoedd a golygfeydd sydd yn rhan hanfodol o dwristiaeth yr ardal. Cyfeirir at y ffaith fod 6 annedd ar wahân wedi ei gytuno ac na fyddai'r newid o ran defnyddio hanner y rhain fel fflatiau gwyliau yn achosi unrhyw effaith negyddol o ran sŵn, aflonyddwch neu gynnydd mewn traffig. Mae'r Datganiad Cynllunio hefyd yn cyfeirio mai cynnydd bychan i fflatiau gwyliau a fwriedir ac na fyddai hyn yn newid y sefyllfa o ran busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion preswylwyr lleol. Byddai hefyd cael y gymysgedd yn sicrhau na fyddai crynodiad o adeiladau gwag ar unrhyw adeg o'r flwyddyn. Hefyd datgan y Datganiad Cynllunio fod llety gwyliau yn hyrwyddo ffyniant drwy gyfrannu at yr economi leol gan greu incwm i'r perchennog a hefyd trwy fod ymwelwyr yn gwario arian yn lleol i gefnogi cyfleusterau a mwynderau lleol. Nodir fod bwriad yr ymgeisydd wastad wedi bod i ddefnyddio canran o'r fflatiau arfaethedig ar gyfer defnydd gwyliau. Byddai'r hyblygrwydd i ddefnyddio canran o'r fflatiau i ddefnydd gwyliau yn gwneud y trosi i fflatiau unigol yn fwy hyfyw yn ariannol, gan gynorthwyo i ariannu cynnal a chadw'r adeilad ynghyd a rhoi cyfle i osod rhenti is ar gyfer y fflatiau C3, gan wneud y rhain yn fwy fforddiadwy i bobl leol. Nodir hefyd fod yr eiddo yn bresennol mewn defnydd C3 ac effaith peidio â gweithredu cais cynllunio C21/0575/00/LL fyddai i 17 Rhodfa'r Môr gael ei ddefnyddio fel llety gwyliau unigol neu ail gartref ac na fyddai defnyddio'r eiddo fel un llety gwyliau mawr neu ail gartref yn cefnogi'r economi leol yn yr un modd ac y byddai'r caniatâd cynllunio sydd yn ei le neu'r bwriad sydd gerbron gyda'r potensial iddo gael effaith negyddol ar fywiogrwydd Abermaw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.16 Nodir yr hyn sydd yn cael ei roi ymlaen yn y Datganiad Cynllunio ar ran y datblygwr. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn cydnabod fod yna rai amgylchiadau eithriadol yn gallu codi ble fo yno fanteision amlwg i ganiatáu llety gwyliau mewn ardal sydd eisoes hefo nifer uchel o lety gwyliau ac ail-gartrefi (tu hwnt i'r trothwy o 15%). Fodd bynnag mae'r achosion eithriadol hyn ond yn cynnwys menter sydd yn gysylltiedig â arallgyfeirio gwledig a / neu fwriad a fyddai'n golygu cadw a gwneud defnydd amgen o adeilad rhestredig sydd o werth hanesyddol. Nid yw'r bwriad dan sylw yn disgyn i unrhyw un o'r achosion eithriadol hyn.
- 5.17 Nodir fod Atodiad 5 o Ganllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad Iaith Gymraeg ddangos sut fod ystyriaeth wedi ei roi i'r Iaith. Yn yr achos yma, cyflwynwyd Datganiad Cymunedol a Ieithyddol fel rhan o'r cais C21/0575/00/LL ar gyfer 6 uned byw, oedd yn gwneud defnydd o adeilad mawr sy'n cael ei danddefnyddio i greu unedau byw llai ble mae galw amdanynt yn lleol. Er fod y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yma yn nodi y byddai'r bwriad yma i ddefnyddio 3 o'r unedau fel llety gwyliau yn hyrwyddo ffyniant busnesau lleol, ystyrir y byddai'n golled o unedau preswyl a ellir ei ddefnyddio gan bobl leol ac felly na fydd yn cael effaith cadarnhaol ar yr Iaith. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn gwbl dderbyniol o ran gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA.
- 5.18 Ystyrir fod yr amod sydd yn cyfyngu defnydd y 6 uned i ddsbarth defnydd C3 yn parhau yn un hanfodol, yn berthnasol i gynllunio ac i'r datblygiad a ganiatawyd yng nghais C21/0575/00/LL er sicrhau y byddai'r unedau preswyl a ganiatawyd yn cael eu gwarchod fel tai annedd parhaol yn hytrach na bod defnydd llety gwyliau yn cael ei wneud o 3 o'r unedau sydd yn groes i ofynion maenprawf v o Bolisi TWR 2 CDLL ac i ofynion y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

6. Casgliadau

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad i ddiwygio'r amod er defnyddio 3 o'r unedau ar gyfer defnydd llety gwyliau dosbarth defnydd C6 yn annerbyniol gan fod y nifer cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Tref Abermaw yn 18.40% sydd dros y rhiniog o 15% a ystyrir yn orddarpariaeth yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid ac felly ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at ormoddedd o'r math yma o lety yn yr ardal yn groes i faenprawf v o Bolisi TWR 2 y CDLL.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod-

1. Mae'r bwriad i ddiwygio'r amod er defnyddio 3 o'r unedau ar gyfer llety gwyliau dosbarth defnydd C6 yn annerbyniol ar sail fod y nifer cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Tref Abermaw yn 18.40% sydd dros y rhiniog o 15% a ystyrir yn orddarpariaeth yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Yn sgil hyn nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r datblygiad yn arwain at ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal fel y nodir yn maen prawf v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.