

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C16/1412/19/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 08/03/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bontnewydd

Ward: Bontnewydd

Bwriad: Dymchwel ty presennol ac adeiladu gwesty 12 lloft (3 llawr) gyda manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol, bwriedir i'r tŷ haf a'r porth-dy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig

Lleoliad: Ty Glan Menai, Ffordd Yr Aber, Caernarfon, LL54 5RP

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Bydd yr Aelodau yn cofio i'r cais hwn gael ei ohirio ym Mhwyllgor mis Chwefror er mwyn derbyn mwy o wybodaeth am bryderon llifogydd a hygyrchedd i'r safle yn ogystal â materion yn ymwneud â:
- Cynllun Rheoli Arfordir.
 - Perchnogaeth y wal rhwng yr arfordir a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber).
 - Ymateb y Gwasanaeth Tan i sylwadau Cyfoeth naturiol Cymru parthed perygl o lifogydd ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle.
 - Tebygolrwydd rhwng y cais yma a chais ar gyfer codi tai newydd yn y Felinheli.
 - Goblygiadau ôl-troed carbon y datblygiad.
- 1.2 I'r perwyl uchod, derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd ar ffurf asesiad dull dilyniannol diwygiedig ynghyd ac ymateb i bryderon llifogydd ar hyd y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle.
- 1.3 Er mwyn atgoffa'r aelodau, cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel y tŷ presennol (Tŷ Glan Menai) ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda mannau parcio, tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol, tanc cynaeafu dŵr a newidiadau i'r fynedfa bresennol gyda'r tŷ haf, modurdy cwch a'r porthdy presennol yn atodol i'r gwesty. Yn fewnol, bydd y cyfleuster yn cynnwys lolfa/bar, storfeydd, cegin, derbynfa a thoiledau ar y llawr gwaelod gan gynnwys teras allanol a fyddai'n atodol i'r lolfa/bar ar y llawr gwaelod; 7 llofft (ystafell ddwbl) ar y llawr cyntaf gyda 5 llofft (ystafell ddwbl) ar yr ail lawr. Yn allanol, bydd y gwesty o wneuthuriad to llechi naturiol (gan gynnwys paneli solar), waliau o goedyn llorweddol, ffenestri/agoriadau o goedyn caled a UPV-c, nwyddau glaw o alwminiwm, fframiau derw i'r balconiau gyda phaneli o wydr ar yr ymylon. Bwriedir creu llecynnau parcio ar gyfer 12 car ynghyd a 3 llecyn parcio ar gyfer staff. Arwynebedd llawr yr adeilad newydd yw 462m². Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys cynllun tirlunio gan gynnwys plannu coed. Bydd y gwesty arfaethedig yn cael ei wasanaethu gan y ffordd sirol gyfagos drwy ddefnyddio'r mynediad drwy'r tŷ cwch presennol a fydd hefyd yn cynnwys llecyn ail-gylchu a chasglu sbwriel.
- 1.4 Mae'r bwriad yn golygu codi'r adeilad newydd ar lefel llawr tebyg i'r tŷ presennol a'i osod ymlaen tuag at y ffordd gan ddilyn ongl y ffordd o'i gymharu gyda lleoliad y tŷ ei hun. Byddai'r adeilad newydd yn mesur oddeutu 11m i'w grib ar ei ran uchaf ac oddeutu 8m i'w grib yn ei ran isaf ac wedi ei leoli oddeutu 11.5m yn ôl o'r ffordd gyda'i lefel llawr oddeutu 3m yn uwch na'r ffordd ei hun. Byddai'r adeilad yn cynnwys teras blaen, balconïau a defnydd eang o wydr i gymryd mantais o'r olygfa tua'r Fenai ac Ynys Môn yn y cefndir.
- 1.5 Mae'r safle ar siâp triongl ac mae'r ffin ogleddol yn ymylu gyda'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber) am hyd oddeutu 140m. Mae gweddill y safle yn ymylu gyda thir Clwb Golff Caernarfon. Mae'r llecyn tir gyferbyn a safle'r cais ble lleolir harbwr bychan ym mherchnogaeth yr ymgeisydd hefyd. Lleolir modurdy sylweddol ger y fynedfa ogleddol i'r safle ac ymhellach ymlaen ar hyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

y ffordd sirol lleolir modurdy cwch gyda mynediad uniongyrchol i'r ffordd ei hun. Ymhellach i'r de, ond yn parhau i fod oddi fewn i'r safle, ceir yr ail fynedfa. Gan ystyried topograffi'r dirwedd leol mae'r safle wedi ei derasu ac yn cynnwys lawntiau gwyrdd, llwybrau a llystyfiant.

- 1.6 Lleolir y safle oddeutu 1.5km o ffiniau de-gorllewinol Tref Caernarfon wedi ei wasanaethu gan ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber). Mae rhan helaeth o'r ffordd yn disgyn o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i dynodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Cynllunio a Pherygl llifogydd (2004). Mae'r safle gyferbyn ag arfordir Ynys Môn sydd wedi ei ddynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dynodwyd y Fenai fel Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac o ganlyniad i'r dynodiant hyn ymgwymerwyd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Tebygol ar y Fenai ei hun o dan ofynion Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau, 2010 (fel y'u diwygiwyd).
- 1.7 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf Datganiad Cynllunio a Mynediad, Adroddiad Mynediad (ar sail llifogydd), Datganiad Ieithyddol a Chymunedol, Adroddiad Dylunio ac Adroddiad Asesiad Cynladwyedd. Cyflwynwyd y cais diweddaraf hwn gan fod y cais blaenorol (a ganiatawyd ar apêl) wedi dod i ben.

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 chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 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.
 PS2 – isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr.
 ISA1 – darpariaeth isadeiledd.
 TRA2 – safonau parcio.
 TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.
 PS5 – datblygu cynaliadwy.
 PS6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.
 PCYFF1 – ffiniau datblygu.
 PCYFF2 – meini prawf datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF3 – dylunio a siapio lle.
 PCYFF4 – dylunio a thirweddu.
 PCYFF5 – rheoli carbon.
 PCYFF6 – cadwraeth dwr.
 MAN1 – datblygiadau arfaethedig mewn canol tref.
 TWR2 – llety gwyliau.
 PS14 – yr economi ymwelwyr.
 AMG1 – cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol.
 AMG4 – gwarchod yr arfordir.
 AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).
 Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Llety Twristiaeth (2010).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10, (2018).
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth natur (2009).
 NCT6: Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).
 NCT12: Dylunio (2016).
 NCT: 13 Twristiaeth (1997).
 NCT15: Datblygu a Pherygl llyfogydd.
 NCT:18: Trafnidiaeth (2007).
 NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C10A/0556/19/LL - dymchwel y tŷ presennol, ac adeiladu gwesty 12 llofft (3 llawr) gyda phwll nofio, manau parcio, tanc trin carthion a newidiadau i'r fynedfa bresennol a bwriedir i'r tŷ haf a' r porthdy presennol fod yn ddefnydd atodol i'r gwesty arfaethedig wedi ei wrthod ym Mai, 2011 ar sail:- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad.
- 3.2 Apeliwyd yn erbyn y gwrthodiad uchod ac fe ganiatawyd yr apêl yn Ionawr, 2012 gydag amodau ar sail (i) cynaladwyedd - bod y safle yn gynaliadwy ac yn hygyrch; (ii) bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen addas ar gyfer gwesty; (iii) ni fyddai'r cynnig yn ymwithio i ardal arfordirol agored ac mae'n dderbyniol ar sail graddfa a mas ac adeiladu amgylcheddol gyda'r bwriad wedi ei adolygu dwywaith gan Gomisiwn Dylunio Cymru.
- 3.3 Dylid nodi yma hefyd bod yr Arolygwr Cynllunio wedi caniatáu costau yn erbyn yr ACLL ar sail bod yr ACLL wedi ymddwyn yn afresymol wrth ddod i benderfyniad i wrthod y cais gan fod y polisiau cyfredol yn cefnogi'r fath ddatblygiad ar y safle sydd dan sylw.
- 3.4 C01A/0569/19/LL - Adeiladu glanfa - Caniatwyd 07/11/2001
 C01A/0304/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2001

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

C00A/0234/19/LL - Adeiladu glanfa - Gwrthodwyd 05/07/2000
C96A/0341/19/CL - Codi giât porth - Caniatawyd 08/11/1996
C96A/0096/19/CL - Codi tŷ gwydr - Caniatawyd 22/07/1996
3/19/13H – Estyniad i'r cwrtil preswyl a safle diwygiedig ar gyfer glanfa - Caniatawyd 8/12/1993
3/19/13G – Addasu ac ehangu yn cynnwys tŷ cwch a glanfa - Caniatawyd 3/02/1993
3/13/19D - Newid defnydd yr hen dŷ golff i fod yn dy breswyl - Caniatawyd 07/06/1982

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu gan fod y datblygiad o fewn ardal o harddwch naturiol a phryderon ynglŷn natur gul y ffordd, yr iaith Gymraeg, llyfogydd a charthffosiaeth.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol.

Sylwadau Ychwanegol: Mae wal y môr ym mherchnogaeth amryw o adrannau'r Cyngor gan gynnwys Trafnidiaeth, Hamdden ac Economi. Er hyn, yr Uned Drafnidiaeth sy'n cynnal a chadw'r wal ar ran yr adrannau. Mae Ymgynghoriaeth Gwynedd wrthi'n ymgymryd â gwaith cynnal a chadw ar rannau o'r wal ar hyn o bryd ac wedi adnabod rhannau eraill sydd angen sylw a bydd y gwaith cynnal a chadw yn parhau fel bo'r angen yn codi.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC): Bydd angen i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) gynnal prawf o effaith arwyddocaol debygol ar effaith bosibl y datblygiad arfaethedig ar Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. Bydd angen sicrhau bod y gwaith trin carthion a'r suddfan yn cydymffurfio gyda Safonau Prydeinig perthnasol. Bydd angen cydymffurfio gyda gofynion CNC parthed Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol, 2016.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond gydag amod yn ymwneud a chyflwyno cynllun dwr yfed yn cael eu'i gyflwyno a'i gytuno gyda'r ACLL.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Yn dilyn ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst.

Cyngor Sir Ynys Môn: Dylid ystyried yn ofalus effaith ar y dirwedd ac yn weledol yn enwedig pan wedi goleuo yn y nos.

Gwasanaeth Rhanbarthol Heddlu: Heb eu dderbyn.

Cynllunio Rhag Gwasanaeth Ambiwylans: Heb eu derbyn.

Argyfwng

Cyngor Gogledd Cymru: Gwasanaeth Tan:
Ymateb cyntaf: Dim sylwadau i'w cynnig parthed mynediad i gerbydau a chyflenwad dwr. Bydd gan yr Awdurdod Tan gyfle i gynnig sylwadau yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

Ail ymateb:

Cadarnhawyd fod y sylwadau uchod wedi eu selio ar amodau arferol. Ond pe tai'r gwesty yn derbyn caniatâd cynllunio, yna, byddai'n destun gofynion Rheoliadau Adeiladu, 2000 ynghyd a'r Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tan) 2005 a fyddai'n sicrhau byddai'r gwestai yn dianc o'r gwesty pe bai argyfwng yno ac i ffwrdd yn ddiogel o'r adeilad heb ymyrraeth gan y Gwasanaeth Tan.

Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol: Dim sylwadau pellach i'w cynnig i'r hyn sydd eisoes wedi eu cyflwyno gan Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Tan.

Trwy'r Uned Trafnidiaeth derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol am reolaeth y lon - Mae'r dŵr yn dueddol o fod yn fas iawn ac yn hygyrch ar droed ac mewn car gyda gofal. Weithiau mae'r lon yn cael ei gau i sicrhau diogelwch a hefyd i glirio gwymon, cerrig man ayyb oddi ar y lon, ond fel arfer mae'r lon ond yn cael ei gae am gyfnod byr tra mae'r llanw yn uchel.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol, cymeriad yr ardal sensitif hon ynghyd â'i effaith niweidiol ar fywyd gwylt a dynodiadau statudol ar sail maint, graddfa a lleoliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Byddai caniatáu'r cais yn gosod cysail am ddatblygiadau llety gwyliau cyffelyb yng nghefn gwlad sy'n groes i bolisiâu cynllunio lleol.
- Rhwydwaith ffyrdd is-safonol yn gwasanaethu'r safle (e.e. dim pafin a llif trafndiaeth yn cynyddu).
- Mae'r ffordd gyfagos yn cael eu heffeithio gan lifogydd o'r Afon Menai.
- Amheus o faint o swyddi fydd yn cael eu creu pe caniateir y datblygiad hwn.
- Arogleuon o'r gyfundrefn garthffosiaeth bresennol yn enwedig yn ystod tymor yr haf.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau a phryderon hwyr sy'n adlewyrchu'r gwrthwynebiadau a nodwyd uchod gan gynnwys:-

- Cywirdeb cynnwys y Datganiad Ieithyddol a Chymunedol.
- Gan ystyried yr hinsawdd credir byddai rhan isaf o'r safle o dan fygythiad llifogydd yn ogystal â'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle.
- Angen cymryd i ystyriaeth y Ddeddf Deithiol Lesol (Cymru), 2013 sy'n hybu gwelliannau i lwybrau cerdded a beicio drwy'r wlad.

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

- Digonedd o lety gwyliau eisoes yn bodoli yng nghyffiniau Caernarfon.

Derbyniwyd hefyd lythyr o gefnogaeth i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored tu allan i unrhyw ffin datblygu. Mae polisi PCYFF1 o'r CDLL yn datgan tu allan i'r ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiau penodol yn y CDLL neu bolisiâu cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.
- 5.2 Mae Polisi TWR 2 CDLL yn gefnogol i ddatblygiadau i ddatblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf o fewn y polisi i gyd.

- 5.3 Mae'r polisi yn galluogi codi llety sy'n adeilad newydd os yw'r safle yn gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Mae'r tir yn cwrdd â'r diffiniad o tir a ddatblygwyd o blaen yn rhestr termau y CDLL a chadarnhawyd hynny yn yr apêl blaenorol. Fe ystyrir hefyd fod graddfa'r datblygiad yn parhau i fod yn briodol gan ystyried y safle a'i leoliad. Er bod y bwriad yn golygu colli un tŷ o'r stoc sylweddol o dai parhaol ystyrir y byddai'r manteision economaidd o ganiatáu'r datblygiad yn gorbwyso'r golled o un tŷ. Er bod anheddau preswyl wedi eu lleoli yn nalgylch safle'r cais ni chredir fod y safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gan ystyrir bod y safle ei hun wedi ei leoli yng nghefn gwlad sydd hefyd yn cynnwys cwrs golff a daliadaeth amaethyddol gwasgaredig.
- 5.4 Ers caniatáu'r apêl, mae Polisi Cynllunio Cymru wedi cael ei ddiweddarau sydd bellach yn adnabod fod defnydd gwestai yn un o "ddefnyddiau priodol eraill canolfan manwerthu a masnachol" ac mae bellach, felly, yn destun y prawf dilyniannol. Mae'r safbwynt yma hefyd yn cael ei adlewyrchu ym Mholisi MAN 1. Mae'r polisi yn datgan, byddai angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol.
- 5.5 O ganlyniad, mae'r asiant wedi cyflwyno datganiad dull dilyniannol. Fel rhan o'r datganiad edrychwyd ar adeiladau (segur ac ar werth), safleoedd datblygu ynghyd ac adeiladau presennol o fewn y dref er mwyn asesu eu haddasrwydd ar gyfer darparu gwesty moethus o'r math a fwriedir yma. Daw'r datganiad i'r casgliad nad oes safle nac adeilad addas o fewn y dref ar gyfer gwesty o'r math a fwriedir yma ar sail maint, arwynebedd annigonol ar gyfer gwesty, ansawdd a dyluniad yr adeiladau, lleoliadau trefol a masnachol (wedi eu hamddifadu o olygfeydd agored) ynghyd â diffyg mannau parcio preifat.
- 5.6 Mewn perthynas â'r angen, mae paragraff 6.3.64 o bolisi TWR 2 yn cydnabod yr angen am lety gwyliau gwasanaethol, ar draws ardal y Cynllun. Mae'r datganiad dilyniannol hefyd yn cyfeirio at hygyrchedd y safle o ystyried ei agosatrwydd at Glwb Golff Caernarfon a'r galw am lety gwyliau ar gyfer defnyddwyr y cwrs golff ynghyd â'i fod wedi ei leoli mewn ardal sy'n denu ymwelwyr a phobl leol. Mae'r ystyriaethau yma hefyd wedi cael eu trafod a'u derbyn gan yr Arolygaeth Gynllunio.
- 5.7 Yn dilyn ymchwiliad o'r dystiolaeth a ddarparwyd nid oes gan swyddogion unrhyw dystiolaeth i wrthddweud cynnwys yr asesiad dilyniannol ac o'r safbwynt yma, ystyrir fod y cais wedi bodloni anghenion polisi MAN 1.
- 5.8 Yn ychwanegol i bolisi TWR 2 a MAN 1 rhaid hefyd asesu lleoliad y safle yng nghyd-destun y Strategaeth Ofodol. Mae'r strategaeth yn cyfeirio at 5 categori/hierarchaeth o aneddeleoedd o fewn ardal y Cynllun sy'n cydnabod Caernarfon fel *Canolfan Gwasanaeth Trefol*. Mae'r strategaeth yn anelu at wasgaru datblygiad yn gymesur o amgylch ardal y Cynllun wrth ganolbwyntio ar y mannau hynny sy'n darparu'r cyfleoedd gorau i gyflawni datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cynaliadwy. Mae'r Strategaeth yn rhoi pwyslais ar gyfeirio datblygiadau a chynigion datblygu i'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol a Lleol. Wedi rhoi ystyriaeth i ganlyniadau y prawf dilyniannol a gan bod lleoliad y safle ar gyrion canolfan gwasanaeth trefol, ystyrir fod maint y datblygiad yng nghyd-destun y lleoliad yn dderbyniol ac yn unol ag amcanion y strategaeth orfodol.

- 5.9 I'r perwyl hyn, a chan ystyried penderfyniad yr apêl flaenorol, credir bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor cynllunio cyfredol sydd yn parhau i fod yn gefnogol i'r egwyddor o leoli llety gwyliau newydd o ansawdd uchel yng nghefn gwlad gan ddefnyddio safle addas a ddatblygwyd o'r blaen a safle sy'n hygyrch i fathau gwahanol o gymudo. Ar y sail yma ystyrir fod y bwriad, felly, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gwledol

- 5.10 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan dylai cynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn creu strwythur anghydnaws o fewn y rhan yma o'r tirlun arfordirol ar sail ei ddyluniad, graddfa, edrychiadau allanol a'i osodiad o fewn y tirlun. Gellir lleihau ad-drawiad y datblygiad ar osodiad AHNE Arfordir Ynys Môn ar sail llygredd golau drwy gynnwys amod mwn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed cyflwyno cynllun golau ar gyfer y datblygiad ei hun. Nodir hefyd nad oedd gan yr Arolygwr Cynllunio yn ei benderfyniad apêl gwrthwynebiad i edrychiad, gosodiad na graddfa'r bwriad ac roedd yn cyfeirio yn ei benderfyniad bod y cynllun wedi cael sêl bendith Comisiwn Dylunio Cymru cyn iddo gael ei gyflwyno fel cais cynllunio llawn i'r ACLL ac ar y sail yma ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3, PCYFF4, AMG1 ac AMG4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Mae Polisi PCYFF2 yn datgan gwrthodir cynigion os ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd aflonyddwch, sŵn, mygdarth a llygredd golau. Fel y cyfeiriwyd ato uchod nid yw'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl yn bennaf gyda'r eiddo preswyl preifat agosaf (Bryn Teg) wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais. Gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r datblygiad ac anheddau cyfagos ynghyd â'i raddfa, dwysedd, defnydd a'i osodiad yn y tirlun lleol ni chredir byddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos ac y byddai, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Mae Polisi TRA2 a TRA4 yn ymwneud â safonau parcio ynghyd â rheoli ardrawiadau cludiant. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ar sail diogelwch ffyrdd a chyfleusterau parcio yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Nodir hefyd nad oedd materion yn ymwneud â thrafnidiaeth yn achosi consyrn i'r Arolygwr Cynllunio wrth drafod yr apêl flaenorol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn y Ddeddf Deithiol Llesol (Cymru), 2013.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a'r Fenai sydd wedi ei ddynodi'n Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ac i'r perwyl hyn mae'n ofynnol i'r ACLL ymgymryd â Phrawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol ar y Fenai. O ganlyniad i ymgymryd â'r fath asesiad dywed yr Uned Bioamrywiaeth y gall yr ACLL fod yn hyderus na fyddai'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn arwain at effaith arwyddocaol sylweddol negyddol ar nodweddion na phrosesau'r Fenai a Bae Conwy. Pe caniateir y cais dylid (i) cyflwyno adroddiad coed newydd yn unol â gofynion Safonau Prydeinig a (ii) cynnwys amod bod y llechi yn cael eu tynnu oddi ar y tŷ presennol drwy law gan osgoi misoedd Mehefin i Awst. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

- 5.14 Mae nifer o bolisiâu o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cyfeirio at yr angen i ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib er mwyn defnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol ynghyd â hyrwyddo economi leol amrywiol ynghyd â lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i fod defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosibl drwy ddefnyddio dulliau amgen. Dywed Polisi PCYFF5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres. Mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol.
- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cadarnhaodd yr Arolygwr Cynllunio yn yr apêl bod y cynnig yn dderbyniol mewn perthynas â'i effeithiau cynaliadwyedd ac mae'r bwriad yn cynnwys gosod paneli solar ar doeau cefn yr adeilad ynghyd a lleoli tanc cynaeafu dŵr uwchben y llecynnau parcio a ger talcen gogleddol yr adeilad. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd (i) Adroddiad Asesiad Cynaladwyedd sy'n cyfeirio at y gallu i'r datblygiad cwrdd â safon ragorol yn unol â gofynion cynaladwyedd *BREEAM* (er nad yw'r rhain yn statudol ofynnol gyda'r cais hwn) ynghyd â (ii) Datganiad Dull Dilyniannol diwygiedig sy'n cyfiawnhau lleoliad y datblygiad. Ers i'r cais cael ei ganiatáu ar apêl, mae gofynion rheoliadau adeiladu hefyd wedi cael ei addasu i sicrhau safonau cynaladwyedd sylweddol uwch, felly pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae'r rheolau cyfredol yn golygu bydd perfformiad yr adeilad yn well.
- 5.16 Mewn ymateb i sylwadau gan Aelod yn y Pwyllgor olaf oedd yn ymwneud gydag ôl troed carbon y datblygiad, rhaid yn gyntaf nodi, nid yw'r polisiâu yn gofyn i awdurdodau nac ymgeiswyr i weithio allan ôl troed carbon datblygiadau. Pwrpas y system gynllunio yw asesu addasrwydd defnydd tir ac fel rhan o hynny

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mae materion cynladwyedd yn ystyriaeth cynllunio faterol. Mae'r system cynllunio yn rhannol gyflawni hyn trwy sicrhau fod datblygiadau wedi'u lleoli yn y llefydd cywir yn unol â'r strategaeth ofodol, polisïau lleol a cenedlaethol.

- 5.17 Mae hyn yn fodd o sicrhau fod datblygiadau yn gynaliadwy ar sail lleoliad ac ystyriaethau eraill megis darpariaeth o egni adnewyddol o fewn y datblygiad, defnydd o dir llwyd, cyfeiriadedd, agoriadau priodol ayyb. ac felly yn cyfrannu at leihau ôl troed carbon datblygiadau. Mae deddfwriaeth eraill hefyd yn eu lle ac sydd tu hwnt i'r system gynllunio e.e. rheolaeth adeiladu sydd hefyd yn cyfrannu at hyn. Felly, wedi asesu'r cais yn ei gyfanrwydd ac o safbwynt materion cynllunio, ni ystyrir ei bod yn rhesymol i ofyn am fwy o wybodaeth gan yr asiant ac nid oes rheswm cynllunio materol i wrthod y cais ar sail pryder am ôl troed carbon y datblygiad.

Materion llifogydd

- 5.18 Rhaid yn gyntaf nodi, nad yw'r safle ei hun o fewn unrhyw barth llifogydd ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd fel gwesty yn dderbyniol. Oherwydd hynny, nid yw'r profion cyfiawnhau ar gyfer lleoli datblygiadau newydd o fewn NCT 15 yn berthnasol i'r cais, er hynny mae'r materion mynediad yn berthnasol. Mae hefyd yn berthnasol nodi nad oes newid wedi bod i gynnwys NCT 15 ers i'r cais cael ei ganiatáu yn flaenorol.

Fel y cyfeiriwyd ato uchod dywed CNC bod elfen o berygl llifogydd yn gysylltiedig â'r ffyrdd i mewn ac allan o'r safle oherwydd ei leoliad ar lannau'r Fenai. Argymhellwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gysylltu gyda'r gwasanaethau brys (Gwasanaeth Rhanbarthol Cynllunio Rhag Argyfwng Cyngor Gogledd Cymru) parthed mynediad i mewn ac allan o'r safle ar hyd Ffordd yr Aber ac i sicrhau na fydd y datblygiad yn achosi baich ychwanegol i'r gwasanaethau brys. Rhaid nodi yma mai nid cyfrifoldeb CNC yw nodi a fydd modd mynd i mewn ac allan o'r safle yn ddiogel, a hynny oherwydd mai mater yw hwnnw i'r gwasanaethau brys benderfynu arno ar gyfer pob safle unigol, gan ddibynnu ar eu gallu gweithredol a'r cyfarpar sydd ganddynt. O fewn y cyd-destun hwn, gellir cyfeirio at gynnwys paragraff 7.2 a 7.3 o NCT15. Dywed NCT15 fod y cwestiwn a ddylai datblygiad fynd yn ei flaen a'i pheidio ddibynnu a ellir rheoli canlyniadau llifogydd i lefel derbyniol fyddai'n sicrhau:

- bod fawr ddim perygl i fywydau;
- bod fawr ddim amharu ar bobl sy'n byw a gweithio yn yr ardal;
- bod fawr ddim difrod posib i eiddo;
- bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio fawr ddim ar y risg o lifogydd yn gyffredinol;
- bod fawr ddim amharu ar y dreftadaeth naturiol.

- 5.19 Mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor Cynllunio anfonwyd e-bost manwl i'r gwasanaethau brys (yn lle ymgynghoriad safonol) i esbonio'r sefyllfa ac i fynegi pryderon y Pwyllgor. Ni dderbyniwyd ymateb gan y Gwasanaeth Ambiwylans na'r Heddlu. Ymatebodd y Gwasanaeth Tan drwy ddatgan fod eu sylwadau cyntaf yn seiliedig ar amodau arferol ac nid ar adeg llifogydd. Er hynny, roedd y sylwadau yn datgan pe byddai'r gwesty yn cael ei adeiladu bydd rhaid i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

adeilad gydymffurfio gyda Safonau Adeiladau 2000 ac mae hynny yn amodol ar y Gorchymyn Diwygio Rheoleiddio (Diogelwch Tan) 2005. Mae hynny yn golygu byddai'r darpariaethau diogelwch tan o fewn yr adeilad yn golygu bydd staff a gwesteion yn gallu dianc o'r gwesty ac i fwrdd o'r adeilad heb gymorth y Gwasanaeth Tan. Mae digonedd o dir i gefn y safle, sydd tu allan i unrhyw barth llifogydd i gyflawni hyn. Fel sydd yn ofynnol gydag unrhyw sefydliad o'r fath, bydd staff hefyd yn cael ei hyfforddi gyda threfniadau ymgilio (evacuate).

- 5.20 Er bod rhannau o'r ffordd sy'n gwasanaethu safle'r cais yn destun llifogydd llanwol, mae diogelwch y lôn hefyd yn cael ei reoli gan y Cyngor. Datganodd yr Uned Llifogi fod y dŵr yn dueddol o fod yn fas iawn ac fod y ffordd yn hygyrch ar droed ac mewn car gyda gofal. Weithiau mae'r lôn yn cael ei chau i sicrhau diogelwch ac hefyd i glirio gwymon, cerrig man ayyb oddi ar y lôn, ond fel arfer mae'r lôn ond yn cael ei chau am gyfnod byr tra mae'r llanw yn uchel.
- 5.21 Felly, pe byddai digwyddiad eithriadol lle mae'r lôn yn llifogi i 1.7m bydd y gwesty a'r bobl sydd yno yn ddiogel a bydd y lôn yn cael ei chau i atal mynediad tra mae'r sefyllfa yn beryglus. Mae llifogydd o'r math yma yn eithaf hawdd i'w rhagweld a'u hamseru ac oherwydd hyn mae modd rhybuddio staff a gwesteion ymlaen llaw. Ystyrir felly fod y sefyllfa yn gallu cael ei reoli mewn modd derbyniol heb achosi baich ychwanegol ar y gwasanaethau brys.
- 5.22 Gan gydnabod pryderon Aelodau'r Pwyllgor parthed perygl llifogydd mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno diweddariad i'r Adroddiad Mynediad sy'n datgan y canlynol:-
- Mae'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn destun llifogydd llanwol achlysurol yn unig ac mae lefel llawr gwaelod y gwesty oddeutu 3.5m uwchben lefel y ffordd gyfagos sy'n golygu bod y bwriad yn llawer uwch na'r lefel llifogydd y rhagwelir o fewn y 100 mlynedd nesaf ac, felly, ni fydd diogelwch y staff na'r gwestai yn cael ei gyfaddawdu. Mewn sefyllfaoedd eithriadol gellir cael mynedfa i'r safle gan y gwasanaethau brys o'r cwrs golff cyfagos.
 - Ni fydd difrod yn cael ei wneud i'r gwesty gan ystyried ei uchder uwchben lefel y ffordd gyfagos ac ni fyddai'n achosi cynnydd mewn effaith llifogydd presennol ar hyd y ffordd.
 - Bydd unrhyw effaith ar dreftadaeth naturiol yn y lleiafswm gyn byddai'r gwesty yn disodli tŷ preswyl go helaeth ei raddfa.
 - Mae'r ffordd sirol gyfagos yn gwasanaethu nifer helaeth o eiddo preifat a busnesau yn nalgylch safle'r cais sydd eisoes yn ymwybodol o berygl llifogydd llanwol i'r ffordd ei hun.
 - Mae'r ffigwr o 1.7m yn ystod digwyddiad eithafol yn ddigwyddiad/senario achos gwaethaf ac felly, bydd yn ddigwyddiad anghyffredin iawn ar y rhan yma o'r arfordir. Er bod y ffordd yn destun llifogydd llanwol mae'r boblogaeth leol yn ymweld i ymdopi gyda'r sefyllfa yma a chredir nad yw'r bygythiad hwn yn amharu'n sylweddol ar ddefnyddiau presennol sydd wedi eu lleoli ar hyd y ffordd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.23 Gan ystyried yr asesiad uchod yng nghyd-destun cynnwys NCT15 ac ymateb y Gwasanaeth Tan i'r bwriad ni chredir y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa perygl llifogydd presennol i ddarpar ddefnyddwyr y safle ei hun nac ychwaith i ddefnyddwyr eiddo cyfagos. Er bod rhannau o'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle ac eiddo eraill gerllaw yn destun llifogydd llanwol achlysurol gellir sicrhau drwy ymgorffori mesurau lliniaru addas o dan ofynion rheoliadau statudol a chyfeiriwyd atynt uchod na fyddai caniatáu'r cais yn golygu baich ychwanegol ar y gwasanaethau brys i ymateb i unrhyw argyfwng all godi o fewn y safle, naill ai o safbwynt argyfwng tan neu argyfwng llifogydd gerllaw'r safle. Credir, felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PS2 o'r CDLL, NCT15 ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru, 2018.

Materion Arfordirol

- 5.24 Mae Polisi ARNA1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yn ymwneud a rheoli newid arfordirol. Prif ffynhonnell y dystiolaeth ar gyfer diffinio ardal rheoli newid arfordirol (ARhNA) a phennu dynodiadau tir oddi mewn iddynt ar hyn o bryd yw'r Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2. Mae Atodiad 6 y CDLL yn rhoi rhestr o ardaloedd a ddiffinnir fel yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA).
- 5.25 Wedi asesu lleoliad y safle yn erbyn atodiad 6, mae'n ymddangos nad yw'r rhan yma o'r arfordir (gyferbyn a safle'r cais) o fewn y ARhNA ac o ganlyniad i hyn nid yw'n cael ei adnabod fel ardal a fydd yn cael ei effeithio gan golled tir neu o ganlyniad i effeithiau erydu arfordirol o fewn yr ail epoc, sef, o 2025 hyd at 2055. O ganlyniad i hyn, nid yw gofynion Polisi ARNA1 yn berthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.
- 5.26 Parthed perchnogaeth y wal rhwng yr arfordir a'r ffordd sirol dosbarth III (Ffordd yr Aber), mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod wal y môr ym mherchnogaeth amryw o adrannau'r Cyngor gan gynnwys Trafnidiaeth, Hamdden ac Economi. Er hyn, yr Uned Drafnidiaeth sy'n cynnal a chadw'r wal ar ran yr adrannau. Mae Ymgynghoriaeth Gwynedd wrthi'n ymgymryd â gwaith cynnal a chadw ar rannau o'r wal ar hyn o bryd ac wedi adnabod rhannau eraill sydd angen sylw. Gan fod y rhan yma o'r arfordir y tu allan i'r ARhNA nid oes cynlluniau ar gyfer ymgymryd â gwaith atal erydu ond mae Ymgynghoriaeth Gwynedd yn bwrw ymlaen gyda'r gwaith cynnal a chadw fel bo'r angen yn codi.

Materion ieithyddol

- 5.27 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan y bydd datblygiadau sydd yn fwy na 1,000m² angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Er yn cydnabod pryderon trydydd parti a'r Cyngor Cymuned am yr effaith posibl y gall y datblygiad gael ar yr iaith a'r diwylliant Cymreig, nid oes modd gofyn am y fath datganiad gyda'r cais yma gan fod arwynebedd llawr y gwesty yn is na'r uchafswm uchod. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais gan ddatgan mai un o brif amcanion y bwriad fydd i hybu a hyrwyddo'r iaith Gymraeg. Gellir hybu ac arwyddo'r iaith o fewn y datblygiad arfaethedig drwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ganiatâd sy'n ymgorffori gofynion Polisi PS1 o'r CDLL ac sy'n ymwneud â sicrhau bod arwyddion dwyieithog yn cael eu defnyddio fel rhan o'r datblygiad ei hun.

Materion isadeiledd

- 5.28 Mae Polisi ISA1 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli neu lle caiff ei ddarparu mewn modd amserol. I'r perwyl hyn, mae Dŵr Cymru wedi ymateb drwy ddatgan bydd angen cynnwys amod priodol sy'n ymwneud â chyflwyno cynllun yfed dŵr ar gyfer y datblygiad gan fod ansicrwydd yn bodoli'n bresennol parthed cyflenwad dwr yfed addas ar gyfer gwasanaethu nid yn unig safle'r cais ond hefyd y clwb golff cyfagos. Byddai gosod amod i'r perwyl hyn yn cydymffurfio gydag un o ganllawiau Polisi ISA1 sy'n cyfeirio at isadeiledd gwasanaethu fel cyflenwad dŵr, draenio a charthffosydd, nwy a thrydan.
- 5.29 Bydd y bwriad yn golygu gosod tanc trin carthion i ddisodli'r tanc presennol gyda suddfan ddŵr cysylltiedig gyda chanlyniadau profion mandylledd yn dangos bod yr ardal oedd yn destun y profion yn addas ar gyfer system suddfan ac o dderbyn y wybodaeth yma nid oes gan CNC bryderon mwyach parthed yr elfen yma o'r datblygiad. Roedd pryderon yn wreiddiol hefyd parthed dull draenio'r pwll nofio ac mewn ymateb i'r pryder hwn, diddymwyd yr elfen pwll nofio o'r cais. Gan ystyried yr uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Yr economi

- 5.30 Mae Polisi PS14 o'r CDLL yn datgan gellir sicrhau cysondeb a'r economi leol a chymunedau lleol drwy, er enghraifft, warchod a gwella'r ddarpariaeth llety gwasanaethol presennol a chefnogi darpariaeth newydd o lety gwasanaethol o ansawdd uchel. Dywed yr eglurhad i Bolisi TWR2 gall gwestai o ansawdd a mathau eraill o lety gwasanaethol ddod a buddion economaidd sylweddol i ardal y Cynllun ac ehangu'r math o lety gwyliau sydd ar gael i ymwelwyr a chydabyddir nad oes ystod ddigonol o lety o'r fath yn yr ardal. Mae'r polisi hwn yn anelu at gefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau o ansawdd uchel mewn lleoliadau cynaliadwy.
- 5.31 Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018) yn datgan:
- 'Mewn ardaloedd gwledig, mae datblygiad yn gysylltiedig â thwristiaeth yn elfen bwysig o ddarparu economi iach ac amrywiol. Yma, dylai datblygiad fod yn ystyriol o'r amgylchedd lleol o ran natur a maint.....Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen neu dir a chyrrff dŵr segur at ddefnydd twristiaeth, yn enwedig mewn perthynas ag adfywio trefol.'*
- 5.32 Dywed y Datganiad Mynediad a Dylunio a gyflwynwyd gyda'r cais byddai'r math yma o lety yn ychwanegu at yr amrywiaeth o westai sy'n bodoli eisoes yng Nghaernarfon ond bod y safle hwn yn fwy delfrydol ar sail ei leoliad a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

golygfeydd. I'r perwyl hyn ystyrir y bydd caniatáu'r cais yma yn cyfrannu tuag at gefnogi'r economi leol yn nalgylch Caernarfon.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.33 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r datblygiad gyda'r brif materion a godwyd yn cynnwys:- diogelwch ffyrdd; mwynderau gweledol; llifogydd a gosod cynsail. Ystyrir fod y mwyafrif o'r materion wedi derbyn sylw fel rhan o'r asesiad ar y cais ac nodir fod y gwrthwynebwyr wedi datgan gall caniatáu'r cais hwn greu cynsail ar gyfer caniatáu llety gwyliau cyffelyb eraill yng nghefn gwlad. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod pob cais yn cael ei ddelio ar haeddiant ei hun gan ystyried natur a chymeriad y safle ynghyd ac ystyried y polisïau a'r cyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Nid yw swyddogion o'r farn y byddai caniatáu'r bwriad hwn yn gosod cynsail ar gyfer ddatblygiad tebyg eraill yn y dyfodol.

Hanes cynllunio

- 5.34 Gwrthodwyd cais cyffelyb yn ôl yn 2011 gan gyfeirio at bolisïau a gynhwyswyd o fewn y cyn-gynllun datblygu, sef, Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) ar sail :- (i) safle yng nghefn gwlad; (ii) nid yw'n safle addas a ddatblygwyd o'r blaen; (iii) dim yn angenrheidiol cael lleoliad arfordirol i'r gwesty; (iv) yr adeilad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol ar sail graddfa, dyluniad, maint, dwysedd, lleoliad a ffurf a (v) gor-ddatblygiad. Fodd bynnag, caniatwyd y datblygiad ar apêl yn dilyn gwrandawriad gyda'r Arolygwr Cynllunio yn cyfeirio at y materion cynllunio canlynol:-
- 5.35 Cynladwyedd - cadarnhawyd bod y safle yn safle a ddatblygwyd o'r blaen ynghyd â'i fod yn safle addas ar gyfer codi llety gwyliau arno. Er bod y daith gychwynnol i'r safle yn debygol o gael ei wneud mewn car preifat dyma'r dull cludiant mwyaf cyffredin i westai eraill yn yr ardal ac na fyddai'r datblygiad yn perfformio'n waeth nag unrhyw westy arall sydd wedi'i leoli yng Nghaernarfon o ran y prif ddull o deithio i'r ardal. Roedd yr Arolygwr o'r farn bod y safle o fewn pellter cerdded a beicio rhesymol i'r dref er ei fod ar derfynau uchaf cymudo arferol ar droed. Byddai'r golygfeydd godidog ynghyd â gwastadrwydd y llwybrau troed/ffordd sirol yn gwneud y daith yn llai llafurus o bosibl. Nododd hefyd byddai manteision i'r clwb golff ynghyd ac i feddianwyr y gwesty pe bai gwasanaethau lleol wedi eu lleoli'n agos at ei gilydd er mwyn annog teithiau amlbwrpas a all leihau teithiau y gellid eu cymudo wrth aros yn y gwesty arfaethedig.
- 5.36 Cymeriad a golwg - yn dilyn ymweliad â'r safle cadarnhaodd yr Arolygwr byddai'r prif edrychiadau a golygfeydd o'r datblygiad i'w cael gerllaw yn hytrach nag o bellter. Ni fyddai golygfeydd pell yn arwyddocaol oherwydd topograffeg y safle a'i gymeriad gwyrdd. Credir byddai'r datblygiad yn briodol i'w gyd-destun ac yn unol â'r polisïau perthnasol sydd a'r nod o hyrwyddo cynllun da a lleihau effaith ar y dirwedd. Ni fyddai'r datblygiad ychwaith yn ymwthio allan i ardal arfordirol agored Y Fenai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.37 Yn ystod y pwyllgor blaenorol, cyfeiriodd Aelod at gais a wrthodwyd ar gyfer codi tri tŷ newydd ar gyrion arfordir y Fenai ym mhentref Y Felinheli o dan gyfeirnod C17/1117/20/AM. Gwrthodwyd y cais ar sail bod rhan blaen y safle wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i cynhwysir yn NCT15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae'r NCT yn hollol glir yn datgan na ddylid caniatáu datblygiadau sy'n agored i niwed o fewn Parth C2. Roedd y cais yn Felinheli yn hollol groes i bolisi lleol a chenedlaethol.
- 5.38 Yn wahanol i'r safle yn Y Felinheli, mae safle'r cais (gan gynnwys y mynedfeydd) tu allan i unrhyw barth lifogydd ac felly nid yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle yn groes i bolisi. Er hynny mae'r safle yn agos i barth llifogydd sydd yn ystyriaeth ond mae'r lefelau yn dangos fod y safle yn uwch na'r amlinelliad llifogydd eithriadol (yn ôl y canllawiau cyfredol) gan roi ystyriaeth i lwfansau newid hinsawdd am 100 mlynedd ac o ganlyniad yn debygol o fod yn ddiogel am hyd oes y datblygiad.
- 5.39 Mae'r ystyriaethau perthnasol ar gyfer pob cais yn wahanol ac felly ni ddylai'r penderfyniad ar y cais yn Felinheli ddylanwadu ar ystyriaeth y cais sydd gerbron.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd â'r holl sylwadau sydd wedi eu derbyn, gan gynnwys ymateb aelodau o'r cyhoedd i'r cyfnod ymgynghori, yn ogystal â'r penderfyniad apêl flaenorol am ddatblygiad cyffelyb credir yn yr achos hwn, bod y datblygiad yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Samplau o ddefnyddiau allanol i'w cyflwyno a'u cadarnhau gyda'r ACLL cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
4. Ni cheir defnyddio'r gwesty hyd nes bod y fynedfa a'r llecynnau parcio wedi eu cwblhau.
5. Cytuno a chynllun dŵr yfed a draenio dŵr hwyneb cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.
6. Cyn i unrhyw waith ddechrau dylid cyflwyno manylion parthed amseru a darparu clwyd ystlumod.
7. Dim gwaith dymchwel rhwng 15 Ebrill i 1 Hydref gyda gweithiwr trwyddedig yn bresennol yn ystod y gwaith dymchwel ynghyd a thynnu llechi o'r to drwy law.
8. Dim gwaith dymchwel rhwng 1 Ebrill i 31 Awst oni bai bod modd dangos nad oes adar nythu yn yr adeilad presennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 29/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

9. Cydymffurfio gyda'r adroddiad coed a chynllun tirweddu.
10. Cyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig.
11. Amodau Priffyrdd.
12. Cytuno a chynllun goleuo.
13. Arwyddion a phecynnau croeso / gwybodaeth dwy ieithog.
14. Tanc septig a'r suddfan ddŵr cysylltiedig i gydymffurfio gyda Safonau Prydeinig.
15. Cyflwyno Cynllun Rheoli Llifogydd e.e. i gynnwys: pecynnau gwybodaeth, system i rag-rybuddio gwesteion a staff, gosod rhybuddion/arwyddion perygl llifogydd o fewn y safle.