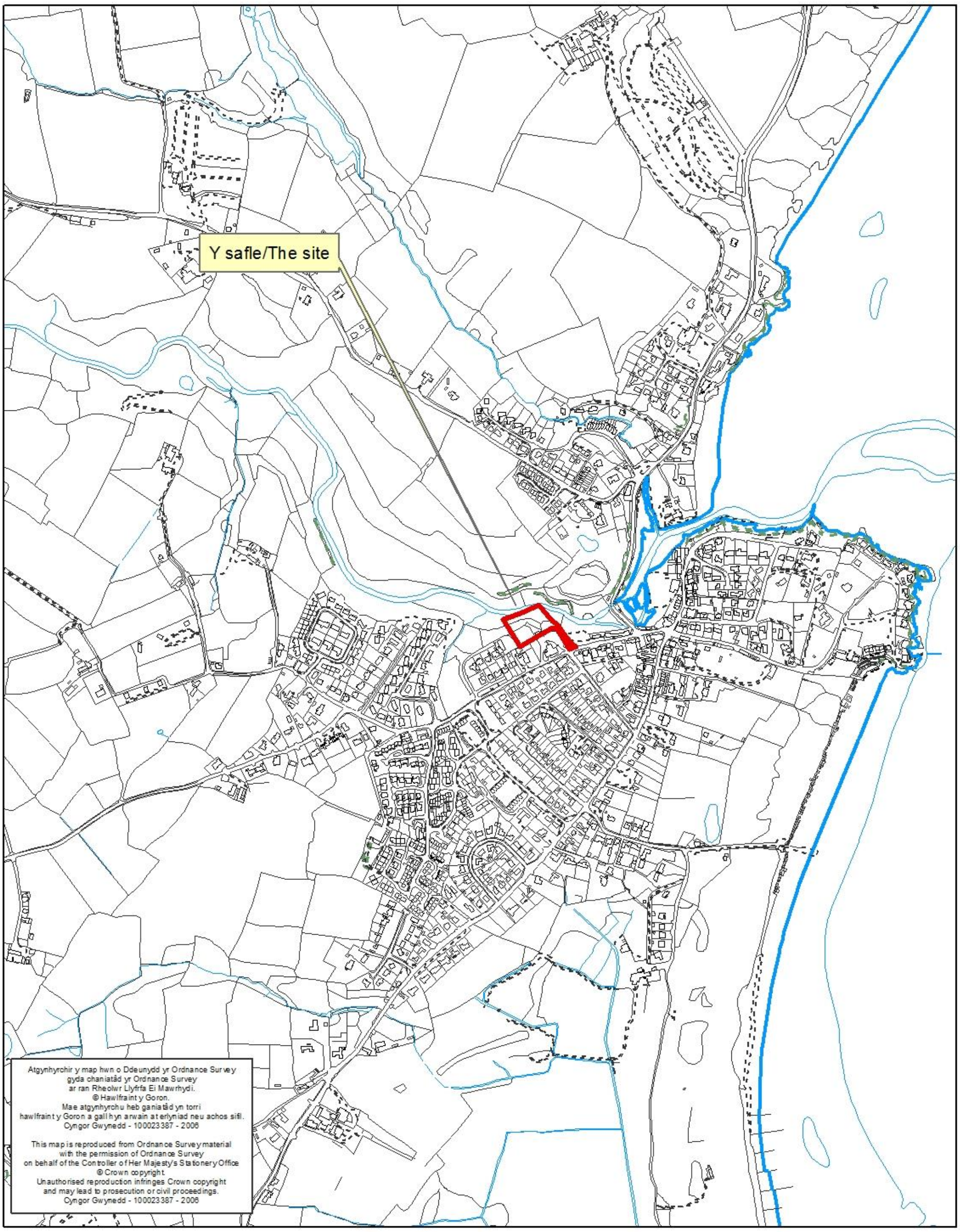
**Rhif**: **5**

## Rhif y Cais / Application Number : C15/0246/39/LL

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



| | |
|---|---|
| Cais Rhif: | C15/0246/39/LL |
| Dyddiad Cofrestru: | 16/03/2015 |
| Math y Cais: | Llawn - Cynllunio |
| Cymuned: | Llanengan |
| Ward: | Abersoch |
| Bwriad: | ADEILADU 4 TY PRESWYL GYDA GWAITH ATODOL YN CYNNWYS DULL MYNEDIAD A TIRLUNIO MANWL (MAE UNED 13 O GANIATAD C13/0736/39/LL YN CAEL EI AIL LEOLI GYDA'R CAIS YMA AC FELLY Y BWRIAD YN CYNNWYS 3 TY YCHWANEGOL) |
| Lleoliad: | HARBOUR HOTEL, ABERSOCH, PWLLHELI, LL537HR |

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

## 1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r bwriad yn un i adeiladu 4 tŷ preswyl ynghyd â gwaith atodol gan gynnwys dull mynediad, tirlunio, adeiladu wal caergawell a llefydd parcio. Mae'r cais yma yn ffurfio'r ail gam i ddatblygu safle Gwesty'r Harbwr. Derbyniodd y rhan gyntaf caniatâd cynllunio o dan gais C13/0736/39/LL i adeiladu 13 o dai gyda 4 ohonynt wedi eu clymu drwy gytundeb 106 fel tai fforddiadwy. Mae'r gwaith datblygu ar gyfer rhan 1 wedi cychwyn. Mae'r cais cyfredol am 4 tŷ ond mae un o'r tai hynny wedi derbyn caniatâd o dan y cais blaenorol a bwriad sydd yma i ail-leoli'r tŷ hwnnw o'r hyn dderbyniodd ganiatâd ac adeiladu 3 tŷ ychwanegol. Byddai'r 4 tŷ sy'n destun y cais yn dai pâr 4 llawr 3 ystafell wely gyda'r llawr daear yn cynnwys lle parcio. Byddai waliau allanol y datblygiad yn cael eu gorffen mewn cyfuniad o rendr a phren a byddai'r toeau yn cael eu gorchuddio gyda llechi. Mae'r holl o'r unedau sy'n destun y cais yn cynnwys 2 lecyn parcio (modurdy ac ar y dreif). Mae'r cais bellach wedi ei ddiwygio i gynnwys adeiladu wal gynnal o ffurf caergawell a gosod llefydd parcio ar ffurf linellol ar ei ben. Byddai 14 o lefydd parcio yn cael eu creu a byddai'r rhain ar gyfer defnydd yr holl o'r tai sydd i'w hadeiladu. Bwriedir plannu eiddew, glaswellt, bysedd y cwn a rhedyn i dyfu yn y wal caergawell a bwriedir ail blannu ar rannau o'r llethr gerllaw'r wal gynnal sy'n cael ei amharu arno gyda'r datblygiad.

1.2 Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw dai fforddiadwy ychwanegol i'r 4 sydd wedi eu sicrhau trwy gytundeb 106 fel rhan o'r cais blaenorol C13/0736/39/LL. Byddai'r 4 tŷ fforddiadwy yma yn gyfystyr a 25% o'r holl dai sy'n cael eu datblygu sef cyfanswm o 16.

1.3 Mae rhan o safle'r cais wedi ei leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Abersoch tra mae'r rhan arall wedi ei leoli y tu allan. Byddai rhan y datblygiad sy'n cynnwys yr unedau preswyl wedi eu lleoli oddi fewn i'r ffin. Gorwedd y safle oddi fewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Tua'r gorllewin o'r safle ceir tai. Tua'r de mae Lôn Engan sydd yn ffordd ddosbarth 3 ac mae'r rhan islawr tuag at y gyffordd gyda Lôn Garmon yn ffordd ddosbarth 1. Tua'r dwyrain ar lefel is mae safle gwesty'r Riverside. Mae rhan o'r safle sydd fwy i'r gogledd ac sy'n agosach at yr Afon Soch yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1.

1.4 Cyflwynwyd fel rhan o'r cais ddatganiad dylunio a mynediad, datganiad cynllunio a thai fforddiadwy, adroddiad ecolegol, arolwg ymlusgiaid, arolwg dymchwel adeilad a'i effaith ar ddyfrgwn a llygod y dŵr, diweddariad i'r asesiad ecolegol a datganiad dull, datganiad dull, gwerthusiad treflun a gweledol, arolwg llysiau'r dial (Japanese Knotweed), datganiad trafnidiaeth,

1.5 Cyflwynir y cais i Bwyllgor yn sgil derbyn 3 neu ragor o wrthwynebiadau.

**2. Polisïau Perthnasol:**

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

**2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B8 – ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle yn unol gyda gofynion statudol Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B20 – RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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

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

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

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

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

POLISI B35 – OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU - Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau

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

POLISI C7 – ADEILADU MEWN MODD GYNALIADWY - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai 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 Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau fforddiadwyedd 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 cyfartaledd uchel o stoc dai.

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

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

POLISI CH36 – CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol – Ymrwymiadau cynllunio.
Canllaw Cynllunio Atodol – Tai fforddiadwy.
Canllaw Cynllunio Atodol - Cymeriad y dirwedd.
Canllaw Cynllunio Atodol – Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol.
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r iaith Gymraeg.
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy.

**2.3 Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7 Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl o Lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20 – Yr Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 22 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 2/19/225 - Darpariaeth barcio ychwanegol yn cynnwys mynediad newydd i Lon Engan - Harbour Hotel, Abersoch - Caniatáu 8 Tachwedd 1976.

3.2 2/19/225A – Estyniad i westy yn cynnwys pwll nofio mewnol (amlinellol) – Harbour Hotel, Abersoch – 26 Hydref 1993.

3.3 2/19/225B - Estyniad i fwyty a bar - Harbour Hotel, Abersoch - Caniatáu 7 Rhagfyr 1994.

3.4 C06D/0390/39/LL - Cais ôl weithredol i gadw drws yn lle ffenestr ar dalcen y gwesty- Harbour Hotel, Abersoch - Caniatáu 13 Hydref 2006.

3.5 C07D/0411/39/LL - Balconi blaen ar lefel llawr cyntaf - Harbour Hotel, Abersoch - Caniatáu 10 Medi 2007.

3.6 C13/0736/39/LL – Datblygiad o 13 annedd preswyl yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy ac yn cynnwys isadeiledd a thirlunio cysylltiedig – Caniatáu 8 Ebrill 2014.

3.7 C14/1094/39/DA - Cais am ddiwygiad di-faterol i gais a ganiatawyd o dan gyfeirnod C13/0736/39/LL ar gyfer ail leoli drws mynediad i dŷ rhif 5 gyda wal gynnal gysylltiol, amnewid drysau sengl i erddi cefn tai 6-12 gyda drysau dwbl gwydr, lleihau lled ffenestri cegin tai 6-12 o 1200mm i 900mm a'i hail leoli ychydig, ychwanegu nenoleuadau i flaen a chefn brig to tai 5-12 - Caniatáu 24 Tachwedd 2014.

3.8 C15/0147/39/LL – Gosod 4 o danciau 2000 litr nwy calor tanddaearol ar gyfer pwrpas gwresogi domestig – Caniatáu 20 Mawrth 2015.

3.9 C15/0555/39/DA – Cais am ddiwygiad di-faterol i gais a ganiatawyd o dan gyfeirnod C13/0736/39/LL ar gyfer tynnu balconïau ar lefel trydydd llawr i'r cefn o dai 9, 10, 11 a 12 ac ychwanegu nenoleuadau i gefn yr un tai – Heb ei benderfynu ar adeg paratoi'r adroddiad.

## 4. Ymgynghoriadau:

| | |
|---|---|
| Cyngor Tref: | Cytuno gyda'r bwriad o gadw at dai yn hytrach na fflatiau fforddiadwy, yn unol â chaniatâd cais C13/0736/39/LL. Hefyd, cefnogwyd y pedwar a geisir yn y cais uchod ar yr amod fod un ohonynt yn fforddiadwy yn unol â pholisïau'r Cyngor. |
| Uned Drafnidiaeth: | Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Dangosir bwriad i ddarparu llecynnau parcio penodol ar gyfer pob uned ychwanegol a bwriedir yr un fynedfa a ganiatawyd o dan y caniatâd cynllunio blaenorol. Tybir felly na fuasai'r cynnydd yn y niferodd o dai yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. |
| Dŵr Cymru: | Angen cynnwys amodau ar unrhyw ganiatâd Cynllunio o ran dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | <u>Sylwadau 10/04/15</u><br>Gwrthwynebu i roddi caniatâd ar gyfer y bwriad oni bai y cyflwynir gwybodaeth ychwanegol sy'n dangos na fydd yn cael effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig. Angen cydymffurfio gyda'r argymhellion yn yr arolwg ystlumod a gyflwynwyd ar gais |

| | |
| --- | --- |
| | C13/0736/39/LL. Angen cwblhau'r mesurau lliniaru i'r cais blaenorol sef gosod cwfl (cowl) dros y fynedfa i'r tŷ ystlumod. Angen map yn dangos lleoliad y tŷ ystlumod mewn perthynas gyda'r datblygiad arfaethedig cyn gallu asesu'r effaith posibl ar ystlumod o ran 2 y datblygiad.<br><br>Mae'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd o fewn ffin yr AHNE ble'r prif nod yw cadwraeth a gwella ei harddwch naturiol. Oherwydd graddfa a natur y datblygiad arfaethedig mae'n annhebygol o gael effaith andwyol ar y dirwedd warchodedig.<br><br><u>Sylwadau 09/06/15</u><br>Dim yn gwrthwynebu'r bwriad mewn egwyddor ond yn argymell fod rhagor o wybodaeth ei angen cyn penderfynu'r cais a bod amodau yn cael eu gosod. Nodi fod yna ddiweddariad wedi ei wneud i'r arolygon ac asesiadau ecolegol a bod yr adroddiad yn dod i'r canlyniad fod y datblygiad gyda mesurau lliniaru ddim yn cael effaith croes ar ystlumod nag ymlusgiaid. Datgan fodd bynnag fod paragraff 4.1 o'r datganiad yn cyfeirio at golled o glwydfan mamolaeth / gaeafgwsg ystlum pedol leiaf ond yn cydnabod y gall hyn fod yn gamddealltwriaeth ar eu rhan hwy ond fod angen rhagor o eglurhad. Cyfeirir hefyd at yr angen i sicrhau trwydded rhywogaethau gwarchodedig Ewropeaidd ac at yr amgylchiadau pryd y gellir rhyddhau trwydded o'r fath a'r angen i gyflwyno datganiad dull gyda'r cais am y drwydded. Dod i'r casgliad fod manylion am y bwriad yn dal angen eu cadarnhau yn ysgrifenedig, yn dilyn arolwg ymddangosiad (emergence) o ran eglurhad i baragraff 4.1 o'r datganiad. Datgan hefyd y dylai unrhyw ganiatâd fod yn destun amodau cynllunio nad yw unrhyw waith yn dechrau a all gael effaith ar glwydfannau presennol hyd nes mae trwydded rhywogaethau gwarchodedig wedi ei roi a hefyd fod yr holl bwyntiau yn y datganiad dull yn cael eu cadw atynt.<br><br><u>Sylwadau 16/06/15</u><br>Diolch am yr eglurhad pellach o gynnwys y Datganiad Ecolegol a Datganiad Dull gan Greenman Ecology (Ebrill 2015). Eu dealltwriaeth blaenorol oedd fod y clwydfan ystlumod pedol leiaf ar dir y cais. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi'r eglurhad am y golled o'r glwydfan ystlumod pedol leiaf ac ei fod ar dir cyfagos (cais C12/0441/39/LL) ac nid ar safle'r cais (C15/0246/39/LL). Felly nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu i'r bwriad ar yr amod fod y pwyntiau o fewn y datganiad dull yn cael eu cadw atynt er mwyn osgoi unrhyw effaith croes ar ystlumod. Os y darganfyddir ystlumod mi all fod angen trwydded rhywogaethau gwarchodedig. |
| Uned Bioamrywiaeth | Mae datganiad lliniaru wedi ei ddiweddaru wedi ei gyflwyno "Harbour Hotel Abersoch: C13/0736/39/LL and C15/0246/39/LL update to Ecology and Method Statement : 29 April 2015". Fel mae'r teitl yn awgrymu mae'r adroddiad yn diweddaru ac yn asio'r mesurau lliniaru diweddaraf gyda'r rhai o'r cais blaenorol mewn modd rhesymegol. Rwyf yn fodlon gyda'r wybodaeth wedi ei fanylu yn yr adroddiad yma. Hoffwn gynnwys amod fod y mesurau wedi ei manylu yn rhan 6 o'r adroddiad (6. Updated Mitigation Method) yn |

cael eu dilyn yn union.

Mae rhan 9 o'r adroddiad yn cyfeirio at gynhyrchu cynllun rheolaeth a fydd yn sicrhau fod cynefinoedd a nodweddion ecolegol, gan gynnwys y tŷ ystlumod yn cael eu cynnal a'u cadw yn gywir (Site Management Post-development and Mitigation Monitoring). Hoffwn gynnwys amod fod y cynllun rheolaeth yma yn cael ei gyflwyno i'r adran am gymeradwyaeth o fewn 6 mis i dderbyn caniatâd cynllunio (neu pa bynnag gyfnod mae'r adran gynllunio yn ystyried yn briodol).

Uned Goed

Mae'r coed ar y safle wedi eu torri yn nôl. Felly ni fyddai'n addas cyflwyno adroddiad erbyn hyn.

Uned AHNE :

O ran effaith ar yr AHNE datganwyd nifer o bryderon am y cais gwreiddiol i ddatblygu 13 o dai annedd ar y safle (C13/0736/39/LL). Mae rhai o'r pryderon hynny yn berthnasol eto i'r datblygiad presennol. Mae cynnwys modurdy ar y llawr isaf wedi golygu datblygiad 4 llawr o uchder sylweddol fydd yn ymwthiol ar drefwedd Abersoch. Mae dyluniad blaen ac ochr y tai yn fodern a dieithr yng nghyd-destun canol hanesyddol pentref Abersoch. Mae'r ffenestri to sylweddol ar y wyneb cefn, er yn llai amlwg, yn nodwedd estron. Nid yw'r dyluniad yn ymddangos i gydymffurfio gyda Chanllawiau Dylunio Gwynedd. Mae pryder am 3 uned byw ychwanegol mewn pentref lle mae'r canran o dai haf eisoes yn uchel a'r iaith a'r diwylliant lleol dan bwysau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod ail-hysbysebu i ben ar y 23 Mehefin 2015 (sydd cyn dyddiad y Pwyllgor ac ar ôl dyddiad paratoi'r adroddiad hwn). Tra'n paratoi'r adroddiad yr oedd dau wrthwynebiad wedi ei dderbyn mewn ymateb i'r ymgynghoriad gwreiddiol:

- Gwrthwynebwyd y cais gwreiddiol ar sail effaith ar y dirwedd ac y byddai'r bwriad yn llawer mwy dominyddol na'r hen westy a chwiliwyd am raddfa lai i'r cynllun ac rydym yn parhau gyda'r gwrthwynebiad. Mae rhan 2 y prosiect gyda risg o wneud y datblygiad hyd yn oed yn fwy allan o gymeriad gyda'r pentref.
- Adeiladu ar dir nad yw wedi ei ddynodi yn dir llwyd na thir adeiladu.
- Gwrthwynebu'r dull cynyddrannol (incremental) i gynllunio ble nad yw effaith lawn y prosiect yn cael ei wneud yn glir o'r cychwyn.
- Mynd yn agosach i ochr y clogwyn a newid ymhellach teimlad esthetig y pentref.
- Goredrych.
- Ychwanegu at y traffig yn Lôn Engan.

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

- Angen i'r bwriad sicrhau fod mynediad i'r cyhoedd ar hyd glan yr afon o'r pentref i Coedwig Fach.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd safle'r cais yn rhannol y tu mewn i ffin ddatblygu pentref Abersoch fel y dangosir ar fapiau cynigion CDUG. Mae'r holl unedau preswyl sy'n destun y cais wedi'u lleoli oddi fewn y ffin ddatblygu. Mae gweddill y safle yn gorwedd y tu allan i'r ffin ond wedi ei leoli yn union gerllaw'r ffin. Nid oes unrhyw ran o'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn CDUG. 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 mae'r polisi yn datgan y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

5.2 Mae Polisi CH4 yn ymwneud â datblygiadau tai oddi fewn i ffin ddatblygu. Mae'r polisi yma yn caniatáu, mewn egwyddor, cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentref os bydd cyfran o'r unedau ar bob safle (fydd yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy sy'n cwrdd ag angen lleol cyffredinol a bennwyd am dai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

5.3 O ganlyniad, ac yn ddarostyngedig i asesiad o'r materion fforddiadwyedd, gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, trafnidiaeth, bioamrywiaeth, cynaliadwyedd a llifogydd fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol.

### Materion Tai Fforddiadwy

5.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cynllunio a Thai Fforddiadwy. Mae'r ddogfen yma yn amlinellu'r opsiynau a roddwyd ymlaen mewn trafodaethau cyn cyflwyno cais ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Y tri opsiwn a drafodwyd oedd:

- Opsiwn 1 - Datblygu'r safle ar gyfer 16 uned breswyl gyda 12 yn rhai marchnad agored a chadw'r 4 tŷ fforddiadwy (25%) a ganiatawyd o dan gais C13/0736/39/LL.
- Opsiwn 2 – Datblygu'r safle ar gyfer 18 uned breswyl sef 12 tŷ marchnad agored a 6 fflat / apartment fforddiadwy (33%).
- Opsiwn 3 - Swm cymudol o £400,000 yn lle'r ddarpariaeth o dai ar y safle.

5.5 Yn unol â'r polisi darpariaeth o unedau fforddiadwy ar y safle yw'r flaenoriaeth a'r dewis cyntaf ac felly cafodd opsiwn 3 ei ddiystyru gan ein bod eisoes wedi sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle trwy'r cytundeb 106 ar gais C13/0736/39/LL. Trafodwyd y ddau opsiwn arall. Yn ystod y trafodaethau cyn cyflwyno cais bu i swyddogion ddatgan eu bod yn ystyried y byddai'r angen lleol yn Abersoch yn cael ei gwrdd â'i wasanaethu yn well drwy gadw at 4 tŷ fforddiadwy yn hytrach na newid y rhain am nifer fwy o fflatiau fforddiadwy. Awgrymwyd i'r ymgeisydd y byddai'n syniad iddo gysylltu gyda chymdeithasau tai er cael eu barn hwy am hyn. Deallir o'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ar y cais fod cynrychiolwyr yr ymgeisydd wedi cysylltu gyda nifer o gymdeithasau tai - Grŵp Cynefin, Cartrefi Gwynedd, Tai Gogledd Cymru a Chartrefi Conwy. Allan o'r rhain yr unig gymdeithas nad oedd gyda diddordeb yn y safle oedd Cartrefi Conwy. Roedd y gweddill yn dangos diddordeb yn y tai er i Gartrefi Gwynedd nodi y byddent yn rhoddi'r opsiwn cyntaf i Grŵp Cynefin. O'r tri yma bu i Grŵp Cynefin ddatgan y byddai tai yn well dewis na fflatiau / apartments. Mae sylwadau'r Cyngor Cymuned hefyd yn datgan eu bod yn cytuno gyda'r bwriad o gadw at dai yn hytrach na fflatiau fforddiadwy. Byddai'r tai fforddiadwy yn rhai 3 ystafell wely a gydag arwynebedd llawr oddeutu 99 medr sgwâr o'i gymharu gyda'r fflatiau arfaethedig a fyddai

wedi bod gydag arwynebedd llawr o oddeutu 49 medr sgwâr yr un. Hefyd deallir fod rhestr Tai Teg yn dangos fod rhestr aros o 35 ar gyfer tai 3 ystafell wely o'i gymharu gyda 14 yn edrych am fflatiau / apartment 2 ystafell wely. Yn sgil yr uchod, ystyrir yn yr achos yma y byddai cadw at 4 o dai fforddiadwy (25% o'r tai ar y safle yn ei gyfanrwydd) yn cwrdd yn well gyda'r anghenion lleol yn hytrach na chael nifer fwy o fflatiau / apartments (33% o'r tai ar y safle yn ei gyfanrwydd). Yn sgil hyn ystyrir fod y 4 tŷ fforddiadwy sydd wedi cael ei glymu drwy gytundeb 106 yn ddigonol ac yn dderbyniol fel canran o dai fforddiadwy ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd a'i fod felly yn cwrdd ar gofynion o ran sicrhau canran o dai fforddiadwy ar safleoedd datblygu yn unol â Pholisi CH4 CDUG.

**Materion ail-gartrefi**

5.6 O safbwynt cymunedol mae Polisi CH10 o'r CDU sydd yn ymwneud ag ail-gartrefi yn berthnasol i'r cais. Fodd bynnag, mae'n hanfodol nodi mai ychydig iawn o bwysau mae'r Arolygiaeth Cynllunio wedi ei roi ar y polisi yma wrth benderfynu ar apeliadau sydd yn seiliedig ar y polisi hwn. Yr hyn sydd yn dod drosodd yn yr apeliadau yw na ellir profi gyda thystiolaeth gadarn mai tai gwyliau neu ail-gartrefi fyddai'r unedau preswyl. Er bod canran sylweddol o ail-gartrefi yn Abersoch mae apêl ar safle'r Power Boat Club wedi cael ei chaniatáu yn groes i benderfyniad y Cyngor. Roedd yr apêl yn ymwneud â diddymu amod i gyfyngu meddiant y tai marchnad agored oedd i'w datblygu ar y safle i ddefnydd 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.

**Mwynderau gweledol**

5.7 Mae'r dyluniad ar gyfer y tai sy'n destun y cais presennol yn adlewyrchu ac yn dilyn ymlaen o'r hyn a ganiatawyd ar y cais blaenorol C13/0736/39/LL. Er na ymgynghorwyd ar y bwriad presennol gyda'r Comisiwn Dylunio Cymru bu i gryn drafodaethau fod gyda hwy wrth i ran gyntaf y datblygiad esblygu. Dros gyfnod o amser cafodd nifer o faterion eu hystyried a'u haddasu ar y rhan gyntaf gan gynnwys:-.

- Graddfa a ffurf y datblygiad.
- Manteisio ar dopograffi'r tir.
- Addasrwydd y math o dai a gerddi oedd yn cael eu cynnig ar gyfer teuluoedd.
- Ffurf bensaernïol y dyluniad gan awgrymu rhoddi ystyriaeth i ddyluniad cyfoes yn hytrach nag ymgeisio i ail-greu adeiladau math fictorianaidd.
- Rhoddi ystyriaeth i'r tirweddu.
- Mynediad lawr at yr afon.
- Lleoliad y fynedfa.

Yn eu sylwadau diwethaf ar y bwriad mi nododd y Comisiwn Dylunio fod cynllun diddorol yn dod allan a bod symleiddiad y tai i'w groesawu.

5.8 Mae dyluniad yr unedau preswyl yn y cais cyfredol yn adlewyrchu'r hyn sydd wedi derbyn caniatâd ar ran 1 o'r datblygiad. Byddai'r unedau yn wynebu lawr at yr afon a'r harbwr. Bwriedir i'r 4 uned sy'n destun y cais fod yn dai par ac maent wedi eu lleoli ar y tir mewn modd sydd yn gwneud defnydd o'r gwahanol lefelau a geir o fewn y safle. Mae'r unedau o ddyluniad cyfoes ac er yn 4 llawr, byddent o'r cefn yn ymddangos fel tai 3 llawr (oherwydd rhediad y tir) a byddent hefyd wedi cael eu camu lawr i fynd gyda rhediad y tir ac felly ni fydd crib y toeau'r un uchder ar draws y ffryntiad tai. Hefyd nid yw'r unedau wedi eu lleoli mewn llinell syth ond yn hytrach wedi eu camu yn ôl fesul dau dŷ. Byddent hefyd wedi eu camu yn ôl oddi wrth y tai sydd wedi eu caniatáu yn rhan gyntaf y datblygiad. Ystyrir fod hyn yn fodd o dorri'r datblygiad fyny gan leihau ei ardrawiad. Hefyd er eu bod yn 4 llawr byddai'r ystafelloedd ar y 4ydd llawr wedi eu gosod yng ngwagle'r to. Mae'r datblygiad wedi cael ei rannu fyny yn flociau o adeiladau ac felly fe geir gofodau rhwng adeiladau ac ystyrir fod hyn yn lleihau effaith y bwriad yn y tirlun a'r strydwedd. Byddai'r bwriad yn cael ei

orffen gyda thoeau llechi a'r waliau allanol o gyfuniad o rendr a phren. Ystyrir y byddai'r deunyddiau yma'n dderbyniol ar gyfer eu defnyddio yn y bwriad.

5.9 Byddai gan yr holl o'r tai erddi preifat a hefyd defnydd o ardd gymunedol oedd yn ffurfio rhan o'r cais blaenorol. Yn ychwanegol i hyn byddai band sylweddol o dir gwyrdd yn parhau ar y llethrau rhwng yr adeiladau sydd ar dir uwch a'r afon sydd ar dir is. Gan fod gerddi a thir gwyrdd oddi amgylch yr adeiladau byddai'n bosibl tirlunio'r safle yn eithaf eang. Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.10 Mae'r bwriad bellach wedi ei ddiwygio i gynnwys adeiladu wal gynnal o ffurf caergawell tua ffin ddwyreiniol y safle ar ran uchaf y llethr ble mae coed a llwyni yn bresennol yn tyfu. Byddai'r wal caergawell yma yn cymryd lle system wal 'criblock' (wal ar ffurf grid pren) oedd yn cael ei dangos ar y cynllun tirlunio a'r cais C13/0736/39/LL. Byddai'r wal caergawell yn caniatáu plannu ynddi ac mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn dangos bwriad i blannu cymysgedd o eiddew, glaswellt, bysedd y cwn a rhedyn yn y wal. Deallir hefyd y byddai'r wal yn gyfrwng cynefin ar gyfer ymlusgiaid ac o bosibl rhai rhywogaethau o ystlumod ac adar. Ar ben y wal gaergawell bwriedir lleoli 14 o lefydd parcio ar ffurf linellol. Roedd pryderon wedi bod gan swyddogion am ffurf haearnaidd (rigid) ac unffurf y llefydd parcio yma. Fodd bynnag, yn sgil cynnwys rhagor o dirlunio a hefyd dealltwriaeth mai ceir yn unig a fyddai'n parcio yno mae'r pryderon hynny wedi eu lleddfu. Mae bwriad gan yr ymgeisydd i roddi camau yn eu lle i sicrhau na fydd cerbydau fel cychod, jetiau sgïo, carafanau, cartrefi symudol yn parcio y tu allan. Fodd bynnag, ystyrir hi'n briodol i roddi amod i sicrhau hyn hefyd. Yn ychwanegol i'r plannu bydd yn cymryd lle yn y wal ei hun bwriedir plannu o amgylch ei gwaelod a hefyd ar y llethr gerllaw'r wal gynnal sy'n cael ei amharu arno gyda'r datblygiad.

5.11 Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisïau B22, B25 a B27 CDUG.

5.12 Mae'r safle'n gorwedd oddi fewn i AHNE ac felly rhaid yw ystyried effaith y bwriad ar y dynodiad yma. Yn hyn o beth rhaid yw ystyried gofynion Polisi B8 CDUG. Y nôd yw gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE gan wrthod cynigion a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'r dirwedd a'r arfordir (gan gynnwys golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal, bywyd gwyllt, olion ac adeiladau hanesyddol, iaith a diwylliant a natur dawel a di-lygredd yr ardal ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol iawn pan ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol :-

- bod budd cenedlaethol economaidd neu gymdeithasol sylweddol iawn wedi ei brofi o blaid y datblygiad ac y byddai gwrthod caniatâd yn niweidiol dros ben i'r economi leol;
- y rhoddwyd ystyriaeth i'r gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal neu ddiwallu'r angen amdano mewn ffordd arall;
- y rhoddwyd ystyriaeth i gyfyngu ar yr effeithiau niweidiol ar gymeriad yr ardal a bod mesurau i wneud hynny wedi eu cynnwys fel rhan o'r cais.

Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn datgan y dylai polisïau cynlluniau datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio diogelu harddwch naturiol, er mai priodol hefyd fydd ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

5.13 Derbyniwyd sylwadau'r Uned AHNE ar y bwriad. Datgan y sylwadau yma eu bod wedi datgan nifer o bryderon am y cais gwreiddiol i ddatblygu 13 o dai annedd ar y safle (C13/0736/39/LL). Mae rhai o'r pryderon hynny yn berthnasol eto i'r datblygiad presennol. Mae cynnwys modurdy ar y llawr isaf wedi golygu datblygiad 4 llawr o uchder sylweddol fydd yn ymwthiol ar drefwedd Abersoch. Mae dyluniad blaen ac ochr y tai yn fodern a

dieithr yng nghyd-destun canol hanesyddol pentref Abersoch. Mae’r ffenestri to sylweddol ar y wyneb cefn, er yn llai amlwg, yn nodwedd estron. Nid yw’r dyluniad yn ymddangos i gydymffurfio gyda Chanllawiau Dylunio Gwynedd. Mae pryder am 3 uned byw ychwanegol mewn pentref lle mae’r canran o dai haf eisoes yn uchel a’r iaith a’r diwylliant lleol dan bwysau. Ymddengys mai un o brif bryderon o ran sylwadau’r Uned AHNE yw’r ffaith fod yr unedau yn ddatblygiad 4 llawr a'u bod yn ystyried fod hynny yn ymwthiol ar drefwedd Abersoch. Hefyd mae wedi cyfeirio at y ffenestri to yn edrychiad cefn y tai. Ers cyflwyno’r cais mae’r edrychiad cefn wedi ei ddiwygio gyda’r ffenestr to mawr oedd yn gweithredu fel balconi wedi ei ddileu o’r cynlluniau a nenoleuadau llai wedi eu cynnwys yn eu lle ar lefel uwch. O ran dyluniad, ystyrir fod ymdrech wedi ei wneud i greu datblygiad gyda chymeriad ac i gynnwys nodweddion pensaernïol i atal datblygiad undonog ac unffurf. Er bod y dyluniad o natur gyfoes nid yw hynny o anghenraid yn golygu y byddai’n achosi niwed arwyddocaol i’r AHNE.

5.14 Fel sydd wedi ei nodi uchod mae’r datblygiad yn adlewyrchu dyluniad y tai sydd eisoes wedi derbyn caniatâd a byddai hyn yn sicrhau dilyniant drwy’r datblygiad. Mae’r safle wedi ei leoli gerllaw ffurf adeiledig pentref Abersoch ac nid yw’n safle sydd yn sefyll ar ben ei hun yng nghefn gwlad agored. Mae’n debygol mae un o’r prif edrychiadau a geir o’r safle yw hwnnw o Lon Pont Morgan ger y bont wrth ddod mewn i Abersoch. Mae’r tir ble bwriedir adeiladu yn un ar ran uchel o dir ac o’r herwydd yn gymharol amlwg yn y tirlun o’r lleoliad yma. Byddai band eang o dir gwyrdd yn parhau ar y llethrau o amgylch y safle a byddai gofodau rhwng y blociau adeiladau ynghyd â chyfuniad o erddi preifat a chymunedol ar gyfer preswylwyr yr unedau preswyl arfaethedig a byddai hyn yn fodd i gyfrannu at gymeriad yr ardal. Yn sgil hyn ystyrir y byddai pobl sydd yn edrych fyny’r afon o Bont Morgan yn parhau i weld golygfeydd a fyddai’n cynnwys gwyrddni a mannau agored. Ni ystyrir felly y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i’r AHNE a'i fod felly yn dderbyniol yn nhermau Polisi B8 CDUG. Ni ystyrir ychwaith y byddai’r bwriad yn cael mwy nag effaith leol ar y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol a'i fod felly yn dderbyniol o ran Polisi B12 CDUG.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.15 Mae’r eiddo preswyl agosaf i’r safle wedi eu lleoli tua’r gorllewin. Mae’r tai hynny ar lefel uwch na lleoliad y cais. Oherwydd y gwahaniaethau yma mewn lefelau tir ynghyd a’r pellteroedd rhwng y tai cyfagos ar tai arfaethedig ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi gor-edrych neu golli preifatrwydd i ddeiliaid y tai yma mewn modd a fyddai’n achosi niwed arwyddocaol. Hefyd, o safbwynt Polisi B23 ni ystyrir y byddai ychwanegu 3 tŷ i’r hyn sydd wedi derbyn caniatad yn flaenorol yn ychwanegu yn sylweddol at draffig na’r sŵn sy’n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy’n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau lleol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi B23 CDUG.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.16 Byddai’r datblygiad yn defnyddio’r fynedfa gerbydol bresennol i’r safle a byddai’r ffordd ystad dderbyniodd ganiatad o dan gais C13/0736/39/LL yn cael ei ehangu er cael mynediad i’r 4 tŷ sy’n destun y cais presennol. Mae’r pedwar tŷ yma yn cynnwys modurdy ar lawr isaf a lle parcio ar y dreif. Byddai hefyd 14 llecyn parcio cyffredinol yn cael ei greu o fewn y safle yn ei gyfanrwydd. Byddai mynedfa gerdded hefyd o’r datblygiad lawr at yr afon. Ymgynghorwyd gyda’r Uned Drafnidiaeth ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i’r bwriad. Nododd sylwadau’r Uned Drafnidiaeth fod bwriad i ddarparu llecynnau parcio penodol ar gyfer pob uned ychwanegol a bwriedir defnyddio’r un fynedfa a ganiatawyd o dan y caniatâd cynllunio blaenorol. Tybir felly na fuasai’r cynnydd yn y niferodd o dai yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau CH33 a CH36 sydd yn ymwneud a diogelwch ffyrdd a pharcio.

**Materion Bioamrywiaeth**

5.17 Fel rhan o'r bwriad cyflwynwyd datganiad lliniaru wedi ei ddiweddaru ar gyfer y safle sef "Harbour Hotel Abersoch: C13/0736/39/LL and C15/0246/39/LL update to Ecology and Method Statement: 29 April 2015". Mae hwn yn ddatganiad sy'n diweddaru ac yn asio'r mesurau lliniaru diweddaraf gyda'r rhai o'r cais blaenorol mewn modd rhesymegol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrwyiaeth ar y cais ac maent hwy yn fodlon gyda'r wybodaeth sy'n cael ei fanylu arno yn y datganiad yma. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn awgrymu gosod amodau ar unrhyw ganiatâd. Byddai un amod yn ymwneud â sicrhau fod y bwriad yn cael ei weithredu yn unol â rhan 6 o'r datganiad sy'n delio gyda mesurau lliniaru. Mae pwynt 9 o'r mesurau lliniaru a gynhwysir yn y datganiad yn cyfeirio at gynhyrchu cynllun rheolaeth a fydd yn sicrhau fod cynefinoedd a nodweddion ecolegol, gan gynnwys y tŷ ystlumod yn cael eu cynnal a'u cadw yn gywir. Mae'r Uned Bioamrywiaeth hefyd wedi awgrymu amod fod y cynllun rheolaeth yma yn cael ei gyflwyno i'r adran am gymeradwyaeth o fewn 6 mis i dderbyn caniatâd cynllunio.

5.18 Derbyniwyd hefyd sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad. Yn dilyn derbyn eglurhad fod y glwydfan ystlumod pedol leiaf y cyfeirir ati yn rhan 4 o Datganiad Ecolegol a Datganiad Dull gan Greenman Ecology (Ebrill 2015) wedi ei lleoli ar dir gyfagos i safle'r cais sef tir Gwesty Riverside dderbyniodd ganiatad cynllunio i'w ail-ddatblygu o dan gais C12/0441/39/LL nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn gwrthwynebu'r bwriad. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru, fel yr Uned Bioamrywiaeth yn argymell amod fod y pwyntiau o fewn y datganiad dull yn cael eu cadw atynt er mwyn osgoi unrhyw effaith croes ar ystlumod.

5.19 Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried fod y bwriad yn dderbyniol os y rhoddi'r amodau addas ar y caniatad cynllunio. Ystyrir felly fod y bwriad os gosodir amodau fel awgrymir yn dderbyniol o safbwynt Polisi B20 CDUG.

5.20 Mae yna lysiau'r dial yn tyfu ar ran o'r safle ac mae'r planhigyn yma yn un ymledol sy'n anodd cael gwared ohono. Roedd y rhan ble'r lleoli'r llysiau'r dial yn ffurfio rhan o'r cais blaenorol ar y safle a gosodwyd amod i sicrhau fod y gwaith o waredu'r llysiau'r dial yn cael ei wneud yn unol â rhan 6 o'r Cynllun Rheoli Llysiau'r Dial dyddiedig 23 Hydref 2013 sy'n rhoddi manylion rhaglen o driniaeth cemegau i waredu'r llysiau'r dial. Mae'r ddogfen yma wedi cael ei chyflwyno fel rhan o'r cais presennol ac ystyrir er osgoi unrhyw amheuaeth o ran gwaredu'r planhigyn ymledol yma y dylid gosod amod cyffelyb ar y cais presennol. Os ymgymerir â thriniaeth i waredu'r llysiau'r dial ystyrir y byddai'r bwriad yn dderbyniol yng nghyd-destun polisi B35 CDUG.

**Materion cynaliadwyedd**

5.21 Pan gyflwynwyd y cais ar gyfer rhan 1 roedd canllawiau cenedlaethol yn gofyn fod tai yn cyrraedd o leiaf lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy. Ers hynny, mae'r canllawiau cenedlaethol wedi eu diwygio, ac nid yw gofynion Cod Cartrefi Cynaliadwy bellach yn disgyn o fewn gofynion cynllunio. Fodd bynnag mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn datgan y byddai'r dyluniad y tai yn parhau i gwrdd â lefel 3 o'r Cod Cartrefi Cynaliadwy. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi C7 CDUG sydd yn ymwneud ac adeiladu mewn modd cynaliadwy.

## 6. Casgliadau:

6.1 Bwriad yw hwn ar gyfer ail-ran ail-ddatblygu safle Gwesty'r Harbour ar gyfer 4 uned breswyl. Byddai 3 o'r unedau yn rhai hollol newydd a'r bedwaredd uned yn ail-leoli llain 13 o'r hyn a dderbyniodd ganiatâd yng nghais C13/0736/39/LL. Fel rhan o'r cais hwnnw arwyddwyd cytundeb 106 yn clymu 4 o'r tai fel rhai fforddiadwy. Nid oes bwriad fel rhan o'r cais presennol i gynyddu'r nifer o dai fforddiadwy. Pan gafwyd trafodaethau gyda'r

ymgeisydd cyn cyflwyno’r cais rhoddwyd cynnig gerbron i gyfnewid y 4 tŷ fforddiadwy am 6 fflat / apartment ond roedd swyddogion o’r farn fod yr angen yn ardal Abersoch am dai yn hytrach na fflatiau. Yn dilyn trafodaethau gyda chymdeithasau tai ymddengys eu bod hwy hefyd o’r farn mai angen am dai sydd yn Abersoch. Pan gyflwynwyd y cais blaenorol i’r Pwyllgor roedd yr adroddiad yn datgan ei bod yn galonogol gweld mai 4 tŷ gyda gerddi oedd yn cael eu cynnig i ddiwallu’r angen am dai teuluol. Yn sgil yr uchod, ystyrir yn yr achos yma y byddai cadw at 4 o dai fforddiadwy (25% o’r tai ar y safle yn ei gyfanrwydd) yn cwrdd yn well gyda’r anghenion lleol yn hytrach na chael nifer fwy o fflatiau / apartments (33% o’r tai ar y safle yn ei gyfanrwydd). Yn sgil hyn ystyrir fod y 4 tŷ fforddiadwy sydd yn barod wedi eu clymu drwy gytundeb 106 yn ddigonol fel canran o dai fforddiadwy ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd a'i fod felly yn cwrdd ar gofynion o ran sicrhau canran o dai fforddiadwy ar safleoedd datblygu yn unol â Pholisi CH4 CDUG.

6.2 Wedi cymryd i ystyriaeth ac asesu'r holl faterion perthnasol ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy’n datgan i’r gwrthwyneb ac, o ganlyniad, y dylid caniatáu’r bwriad yn ddarostyngedig i ddiwedd y cyfnod ail-ymgynghori.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i ddiwedd y cyfnod ail-ymgynghori ac i amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Llechi ar y to.
4. Cytuno manylion waliau allanol.
5. Cytuno ar garreg naturiol leol ar gyfer y wal caergawell.
6. Gweithredu’r datblygiad yn unol gyda rhan 6 o’r “Harbour Hotel Abersoch: C13/0736/39/LL and C15/0246/39/LL update to Ecology and Method Statement: 29 April 2015.
7. O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatad dylid cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gynllun rheolaeth fel amlinellir ym mhwynt 9 o’r mesurau lliniaru a geir yn y datganiad “Harbour Hotel Abersoch: C13/0736/39/LL and C15/0246/39/LL update to Ecology and Method Statement: 29 April 2015.
8. Y gwaith o waredu llysiau’r dial i gael ei gwblhau yn unol â rhan 6 o’r Cynllun Rheoli Llysiau’r Dial dyddiedig 23 Hydref 2013 a baratowyd gan Ben Lindley o Japanese Knotweed Ltd.
9. Arllwysiad dŵr aflan a dŵr wyneb i ddraenio arwahan o’r safle.
10. Dim caniatáu i ddŵr wyneb gysylltu, unai yn uniongyrchol neu yn anuniongyrchol i’r gyfundrefn garthffos gyhoeddus oni bai y cytunir yn ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol.
11. Dim caniatáu i ddŵr wyneb draenio tir gael ei arllwys un ai yn uniongyrchol neu yn anuniongyrchol i’r gyfundrefn garthffos gyhoeddus.
12. Cyn i’r unedau preswyl gael eu meddiannu am y tro cyntaf rhaid bydd cwblhau’r lle parcio yn gwbl unol â’r cynlluniau ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.
13. Y defnydd o’r llefydd parcio llinellol cymunedol i’w cyfyngu i geir yn unig ac na chaniateir parcio cychod, jetiau sgïo, carafanau na ‘motorhomes’ arnynt.
14. Cwblhau’r cynllun tirlunio yn unol gyda’r cynllun a gyflwynwyd.