Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 20FED TACHWEDD, 2023

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy_GB/portal/home

Lleoliad

Hybrid - Siambr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon LL55 1SH ac yn rhithiol drwy Zoom

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd Dydd Gwener, 10 Tachwedd 2023)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (9)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards
Elin Hywel
Huw Wyn Jones
Edgar Wyn Owen
Huw Rowlands
Delyth Lloyd Griffiths
Gareth Tudor Jones
Olaf Cai Larsen
Gareth A Roberts

Annibynnol (5)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes
Anne Lloyd-Jones
Gruffydd Williams
Elwyn Jones
John Pughe Roberts

Llafur / Rhyddfrydol (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried

4. COFNODION 6 - 16

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 23 Hydref 2023 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C22/0969/45/LL TIR AR FFORDD CAERNARFON, PWLLHELI, LL53 5LF 17 - 97

Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a tirlunio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Elin Hywel

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2 CAIS RHIF C23/0614/16/LL PENRALA, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4AU 98 - 117

Cais llawn i godi 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad fewnol gysylltiedig a thirlunio.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Beca Roberts

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3 CAIS RHIF C23/0500/00/AC FFLAT 2IL A 3YDD LLAWR, 17 RHODFA'R MÔR, ABERMAW, GWYNEDD, LL42 1NA 118 - 132

Diwygio amod 5 ar ganiatâd 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

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rob Triggs

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.4. CAIS RHIF C22/0523/14/LL Y DERI, HEN FURIAU FFORDD BONT SAINT, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2YS 133 - 147

Estyniad unllawr ar gyfer creu ystafell hyfforddi / diwrnod a swyddfa.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Cai Larsen

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 23 HYDREF 2023

Yn bresennol: Cynghorydd Edgar Owen (Cadeirydd)
Cynghorydd Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Elwyn Jones, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Cai Larsen, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry, Gareth Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Miriam Williams (Gwasanaethau Cyfreithiol), Gwawr Hughes (Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu), Aneurin Rhys (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Louise Hughes

Cydymdeimlodd y Cadeirydd ar ran y pwyllgor gyda theulu'r diweddar Gynghorydd Eirwyn Williams a fu farw yn ddiweddar. Roedd yn aelod ffyddlon o'r pwyllgor am nifer o flynyddoedd ac wedi rhoi gwasanaeth gwerthfawr i drigolion Cricieth fel Cynghorydd Sir.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelodau canlynol ei fod gyda buddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

Y Cynghorydd Gruffydd Williams (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1185/25/LL) ar y rhaglen oherwydd bod ei fab yn berchen cae gerllaw safle'r cais

Y Cynghorydd Elwyn Jones (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1185/25/LL) ar y rhaglen oherwydd ei fod yn gyflogedig gan Cyngor Cymuned Pentir

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais.

b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C21/1185/25/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Angela Russell (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C22/0426/38/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Anwen Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 (C22/0426/38/LL) ar y rhaglen

c) Amlygwyd bod yr Aelodau wedi derbyn e-bost yn rhannu manylion ar gais cynllunio C22/0426/38/LL Pentref Pwylaidd Penrhos, Lôn Llanbedrog, Pwllheli LL53 7HN.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 2il Hydref 2023 fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau

PENDERFYNWYD

5.1 Eitem C23/0614/16/LL Penrala, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AU

Cais llawn i godi 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad mewnol cysylltiedig a thirlunio.

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr / ychwanegol oedd yn amlygu a) gwybodaeth gan yr Uned Strategol Tai ynglŷn â'r angen am dai fforddiadwy yn Tregarth, a b) bod sylwadau anghywir yr Uned Bioamrywiaeth wedi eu cynnwys yn yr adroddiad. Roedd eu sylwadau cywir yn nodi :

- Bod mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ymlusgiaid yn cael eu cynnwys fel amod cynllunio.
- Na ddylid clirio unrhyw goeden, llwyn na llystyfiant yn ystod tymor nythu adar.
- Bydd angen sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi saith annedd gyda gwaith cysylltiedig i wella'r fynedfa bresennol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a ffordd fynediad mewnol ar ddarn o dir a'i defnyddir ar hyn o bryd gan fusnes contractwyr trydan. Mae bwriad cadw'r adeilad swyddfa presennol sydd ar y safle, sy'n gysylltiedig â'r busnes, ond bydd yn golygu datblygu'r tir o'i amgylch gan gynnwys dymchwel gweithdy presennol i hwyluso codi'r tai newydd a'r ffordd fynediad. Bwriedir i ddau o'r tai newydd fod yn dai fforddiadwy canolraddol.

Bydd y tai i gyd yn ddeulawr gyda thoeau brig, 8.6m o uchder, ac wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau gan gynnwys:

- Toeau llechi naturiol gyda ffasgia a bondo uPVC cyfansawdd, a chrib mewn concrid coch neu deils clai
- Waliau - brics mewn gwahanol arlliwiau a gweadau gyda nodweddion addurnol a'r rhannau sy'n weddill i gael rendrad garw wedi ei beintio
- Nwyddau dŵr glaw: System ddur wedi'i gorchuddio â phowdr
- Ffenestri a drysau: Systemau ffenestri cyfansawdd uPVC, drysau ffrynt gwyn a llwyd.

Saif y safle ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu Pentref Lleol Tregarth fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl), ond nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw

ddefnydd penodol. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac o fewn parth clustogi dau Henebyn Cofrestredig megis, CN202 Cytiau Parc Gelli a CN417, Rheilffordd Chwarel Penrhyn, sydd hefyd yn ffurfio rhan o Safle Treftadaeth y Byd UNESCO.

O ran egwyddor y datblygiad, nodwyd bod Tregarth wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 sy'n caniatáu datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun trwy'r defnydd o safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Ategwyd bod tystiolaeth briodol wedi ei dderbyn yn nodi y bydd y cynllun yn helpu cwrdd gydag anghenion tai cydnabyddedig y gymuned leol. Ystyriwyd felly bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisïau TAI 4, PCYFF 8 a PS 17 a bod egwyddor y datblygiad yn gyson gyda pholisïau tai'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl).

Cyfeiriwyd at faen prawf (3) polisi PCYFF 2 sydd yn datgan y dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys sicrhau dwysedd o leiaf 30 uned byw i'r hectar o ran datblygiad preswyl. Nodwyd, ar sail 30 uned i'r hectar buasai safle o'r maint yma yn gallu darparu 9.3 uned breswyl. Fodd bynnag, gydag adeilad swyddfa eisoes ar y safle a'r angen am ddarpariaethau parcio i'r swyddfa bod hyn yn lleihau'r lle sydd ar gael i gynnwys tai pellach. Ategwyd bod y safle wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr angen i amddiffyn coed aeddfed presennol sydd hefyd yn effeithio ar y gofod cyffredinol sydd ar gael i osod unedau pellach ar y safle. O ganlyniad, ystyriwyd bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol ac y byddai'n plethu'n dda gyda phatrwm datblygu'r ardal o gwmpas.

Yng nghyd-destun lleoliad, dyluniad ac effaith gweledol y bwriad, adroddwyd bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ystyriwyd bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a bod y cynigion tirweddu'n gweddu naws y pentref. Er yn cydnabod sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyriwyd y byddai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol.

Yng nghyd-destun y dirwedd hanesyddol, nodwyd bod CADW wedi nodi na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar gyd-destun henebion cofrestredig neu werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd na'r tirweddau dynodedig ac yng nghyd-destun materion archeolegol, oherwydd bod potensial archeolegol uchel i'r safle y dylai'r awdurdod cynllunio fynnu bod mesurau lliniaru archeolegol priodol yn cael eu cymryd ynghyd a gosod amod yn gofyn i gytuno Rhaglen Waith Archeolegol cyn dechrau gwaith adeiladu.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyriwyd y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod tai o amgylch yn ymylu ar y safle, bod y safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac nad oedd yn afresymol ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei llunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni ystyriwyd y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn.

Yng nghyd-destun materion mynediad, er bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor er ceisio rhagor o wybodaeth ynghylch trefniadau casglu sbwriel / ail-gylchu o'r tai. Ategwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r ymgeisydd ynglŷn â chompownd biniau.

Cyfeiriwyd at y datganiad iaith a gyflwynwyd gyda'r cais a daethpwyd i'r canlyniad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith fach ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned o fewn Tregarth trwy ddarparu tai marchnad agored a fforddiadwy i gwrdd ag angen y gymuned leol.

Ystyriwyd bod y datblygiad wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac yn cynnwys elfen briodol o dai fforddiadwy ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. O ganlyniad ystyriwyd y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;

- Bod coed a gwrychoedd aeddfed, oedd yn llawn bywyd gwyllt, wedi eu torri i gyfiawnhau lle ar gyfer tai
- Bod y syniad o ail dirweddu a phlannu coed o gwmpas y tai newydd yn haerllug
- Bod ei fferm a chae cyfagos, o fewn 10m i'r safle - onid yw rheolau cynllunio yn nodi bod rhaid sicrhau 400m oddi wrth dai cyfagos?
- Bod ei sied, sydd yn cadw anifeiliaid, yn agos iawn i erddi cefn y datblygiad. O ganlyniad, bydd, mae'n debyg yn derbyn cwynion am sŵn ac arogleuon fydd yn arwain at drwbl
- Bod lleoliad y busnes sydd ar y safle, bellach yn gyfyng
- Dylai'r Pwyllgor ddefnyddio synnwyr cyffredin ac ymweld â'r safle

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;

- Bod y cais yn destun adeiladu 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad mewnol cysylltiedig a thirlunio
- Pump ohonynt yn dai marchnad agored a dau dŷ fforddiadwy
- Bod polisi TAI 4 yn caniatáu datblygiadau o fewn y ffin datblygu
- Bod y datblygiad arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad yr ardal ac yn darparu digon o le byw a pharcio
- Yn derbyn bod pryderon a sylwadau wedi eu cyflwyno, ond bod Tai Teg wedi nodi bod angen clir am dai yn yr ardal
- Bod yr asesiad iaith yn dderbyniol - angen amod i sicrhau enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol ac amodi defnydd y tai
- Er bod parcio yn bryder, nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth yn ystyried y byddai'r bwriad yn cael effaith ar lif traffig. Annhebygol y bydd y safle yn cael ei fabwysiadau ac felly amod i'w gynnwys bod compownd ar gyfer biniau yn cael ei ddarparu gan yr ymgeisydd
- Bod y bwriad yn dderbyniol. Nad oedd yn creu effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a'i fod wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu.

ch) Er nad oedd yr Aelod Lleol yn bresennol, cyflwynwyd y sylwadau canlynol drwy law'r Cadeirydd;

"Ysgrifennaf i gefnogi Cais C23/0614/16/LL, sy'n mynd i'r afael â'r angen dybryd am dai fforddiadwy yn Nhregarth. Ar hyn o bryd mae llawer o brynwyr tro cyntaf yn cael eu prisio allan o'r ardal, gan arwain at ddirywiad mewn bywiogrwydd cymunedol. Mae effaith hyn yn amlwg yn y gostyngiad mewn presenoldeb mewn ysgolion lleol, clybiau, a'r Cylch Meithrin wrth i deuluoedd ifanc fethu prynu cartrefi yn Nhregarth. Mae'r lleoliad a ddewiswyd yn addas iawn gan ei fod ger safle bws, y parc lleol, canolfan gymunedol, ac yn agos at yr ysgol gynradd.

Mae'r cynlluniau wedi ennyn cefnogaeth sylweddol o fewn y pentref, gyda chefnogaeth y Cyngor Cymuned, busnesau lleol, a'r ysgol”
Cyng. Beca Roberts

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu’r cais

Cynigwyd ac eiliwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle
Rheswm: Pryder effaith ar fwynderau trigolion cyfagos

Pleidleisiwyd ar y gwelliant

PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn cynnal ymweliad safle

5.2 Cais Rhif 5.2 C21/1185/25/LL Tir ger Ty Mel, Bangor, LL57 4UG

Codi 2 dŷ fforddiadwy, mynedfa newydd, parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd i godi dau dŷ fforddiadwy canolradd ger pentref Caerhun i’r de-ddwyrain o Fangor. Bydd y ddau dŷ unllawr yn darparu dwy lofft, cegin, ystafell fyw, ystafell ymolchi a chyntedd ynghyd a mannau parcio ar gyfer dau gerbyd. Bydd un fynedfa oddi ar y ffordd sirol dosbarth III gyfagos yn gwasanaethu’r ddau dŷ.

Nid oes dynodiadau statudol amgylcheddol na threftadaeth i’r llecyn tir hwn sy’n cael ei ddefnyddio’n bresennol ar gyfer tir pori. Fodd bynnag mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi fod yr ardal eang o amgylch safle’r cais yn destun llifogydd arwyneb tir.

Wrth ystyried egwyddor y datblygiad, nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu diffiniedig a gynhwysir o fewn y CDLl. Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y tu allan i ffiniau datblygu’, bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Lleolir y bwriad yn union gerllaw clwstwr Caerhun fel y'i diffinnir yn yr CDLl a thrwy hyn, mae Polisïau TAI 6: Tai mewn clystyrau; TAI 15: Tai Fforddiadwy ynghyd a'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy, yn berthnasol. Nodi’r Polisi TAI 6 y dylai cynigion am dai newydd mewn lleoliadau o'r fath gydymffurfio a saith maen prawf.

Eglurwyd bod Datganiad Cynllunio wedi ei gyflwyno gyda’r cais yn nodi bod galw uchel am dai dwy lofft yn ardal Caerhun / Glasinfryn (ffigyrau’r Asesiad Farchnad Tai Lleol, Tai Teg ac Uned Strategol Tai yn cefnogi’r datganiad yma). Ategwyd bod y cynllun yn addas ac yn cwrdd â’r angen cydnabyddedig.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd na fydda’r tai newydd yn ymddangos yn estron yn y man hwn er gwaethaf eu lleoliad ar dir amaethyddol agored oherwydd bydd eu lleoliad yn union gerllaw tai preswyl eraill. Ni fyddant felly yn cael effaith andwyol sylweddol ar ansawdd tirwedd gyffredinol yr ardal.

Yng nghyd-destun trafnidiaeth a mynediad, nodwyd y gall coed presennol amharu ar y gwelededd o’r fynedfa. O ganlyniad, gofynnwyd am amod i sicrhau na chaniateir i unrhyw wal, gwrych neu ffens derfyn y briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel lôn cerbyd y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall, a rhaid clirio

unrhyw lystyfiant er mwyn cynnal y gweledvia. O osod amod o’r fath ystyriwyd bod y cynllun yn dderbyniol dan ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 parthed safonau parcio a diogelwch ffyrdd.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, nodwyd bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA) diwygiedig a dderbyniwyd yn disgrifio bod y perygl llifogydd i'r safle datblygu wedi cael ei reoli trwy gael gwared ar strwythur rheoli o fewn y wal derfyn i'r gorllewin o'r datblygiad. O ganlyniad, amlygwyd bod Uned Draenio Tir y Cyngor yn cytuno bod perygl llifogydd i safle’r datblygiad arfaethedig wedi’i leihau’n sylweddol oherwydd y gwelliant yma. Fodd bynnag, ystyriwyd fod perygl llifogydd gweddilliol yn parhau (e.e., os bydd rhwystr yn yr agoriad) ac felly’n argymell y dylid cadw’n gaeth at fesurau dylunio a nodwyd yn adran 4 o’r FCA (gwreiddiol) - codi lefelau lloriau uwchlaw 93.6m.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Bod y cynnig yn darparu dau fyngalo, dwy ystafell wely fforddiadwy i bobl leol.
- Bod galw clir am dai fforddiadwy yn yr ardal a bod Adran Tai y Cyngor wedi cadarnhau bod oddeutu 50 o bobl yn chwilio am fyngalo fforddiadwy, dwy ystafell wely yn ardal Caerhun a Glasinfryn.
- Bod data mudo gan StatCymru yn dangos bod allfudiad pobl 15-29 oed rhwng 2012 a 2020 yn uwch na'r ffigwr mewnfudo o'r grŵp oedran yma. Un rheswm efallai am hynny yw’r diffyg tai fforddiadwy yn yr ardal; nid yw pobl yn gallu diwallu eu hanghenion tai yn lleol. Byddai’r cynnig yn gwrthdroi'r duedd yma drwy gyfrannu at yr angen lleol clir yma am dai.
- Mynegwyd pryderon ynglŷn â pherygl llifogydd ar y safle; fodd bynnag, mae’r sefyllfa wedi gwella drwy gael gwared o strwythur a oedd ynghlwm â wal y ffin. Bod Uned Draenio’r Cyngor wedi cadarnhau bod y perygl llifogydd wedi lleihau yn sylweddol o ganlyniad i hyn, a'r ymgeisydd yn hapus i gytuno i'r lefelau llawr a argymhellir fel mesurau lliniaru.
- Bod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Yn unol â'u hargymhelliad, ni fydd unrhyw strwythur na thwf uwchlaw 1 metr o uchder yn cael ei godi ar hyd ffin y safle er sicrhau gwelededd clir i gerbydau adael y safle.
- O ran effaith ar gymdogion, byddai'r tai arfaethedig yn rhai unllawr eu natur gyda thoeau ar ongl - byddent wedi'u lleoli'n ganolog o fewn eu lleiniau, ac o bellter priodol i ffwrdd o'r eiddo cyfagos. Ni fyddai'r unedau yn arwain at unrhyw effeithiau goredrych, cysgodi neu effaith ormesol andwyol ar eiddo cymdogion
- Mewn perthynas â'r pryderon a godwyd ynglŷn â'r effaith ar archaeoleg yn yr ardal, ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau am y cynnig.
- Ystyriwyd felly y byddai'r bwriad yn gwneud defnydd da o lain o dir o fewn ardal breswyl ac yn darparu dau dŷ fforddiadwy i ymateb i’r galw uchel am dai lleol yn yr ardal. Ni fyddai'r datblygiad yn creu unrhyw effeithiau llifogydd andwyol, effaith ar y rhwydwaith ffyrdd nac eiddo cyfagos.

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;
- Ei fod yn croesawu dau dŷ fforddiadwy
- Bod gwrthwynebiadau yn lleol wedi eu cyfeirio at y cyn aelod lleol ac iddo yntau ers i’r ffiniau newid
- Bod ymateb i bryderon bygythiad i fyd natur, materion archaeolegol ac effaith ar fwynderau cyfagos wedi eu cyfarch yn yr adroddiad

- Bod pryderon trafnidiaeth a llifogydd yn parhau yn amlwg - Cyngor Cymuned yn datgan gwrthwynebiad i'r cais ar sail fod tystiolaeth bod y tir yn hanesyddol yn llifio
- Croesawu bod wal derfyn yn cael ei gosod 2m yn ôl o gerbydlon y ffordd sirol er mwyn caniatáu cynllun i greu llwybr troed yn y dyfodol. Byddai'r weithred yn caniatáu gwelededd gwell i'r fynedfa arfaethedig – awgrym gosod amod ar gyfer palmant
- Bod y cae yn 'wlyb ei olwg' ac felly angen sicrhau na fydd y tai yn cael dŵr ynddynt

d) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais ynghyd a'r amodau a drafodwyd

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Bod Cyngor Cymuned Pentir yn gwrthwynebu'r cais ar sail tystiolaeth llifogydd - yr Aelod Lleol yn tanlinellu hyn
- Bod y safle tu allan i'r ffin datblygu
- Croesawu amod defnyddio llechi to Cymreig

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod palmant, nodwyd nad oedd hyn yn angenrheidiol fel amod gan nad oedd palmant o gwbl ar hyn o bryd yng Nghaerhun, ac wrth edrych ar leoliad y tai a gerddi cyfagos, ynghyd a natur gul y lôn, mae'n annhebygol iawn bydd modd gosod palmant yng ngweddill y pentref. Ni ystyriwyd y byddai'n rhesymol gosod amod ar gyfer y datblygiad bychan hwn i ddarparu palmant o flaen y safle.

Mewn ymateb i sylwadau am lifogydd, nodwyd bod yr adroddiad yn cyfarch y pryderon ac yng nghyd-destun defnydd o lechi to Cymreig, nodwyd y dylai'r geiriad, oherwydd colli apêl yn y gorffennol, nodi 'llechi tebyg i rai o Gymru'. Er yn rheol Ewrop, nid oes newid o safbwynt gweithredu'r amod.

PENDERFYNWYD Caniatáu yn ddarostyngedig i gytundeb 106 ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

1. Dechrau o fewn 5 mlynedd
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Defnyddio llechi to Cymreig
4. Amod er sicrhau gwelededd derbyniol
5. Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir er sicrhau fforddiadwyedd
6. Amod Dŵr Cymru
7. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol
8. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Perygl Llifogydd

Nodyn – Dŵr Cymru
System Draenio Gynaliadwy
Sylwadau'r Uned Trafnidiaeth

5.3 CAIS RHIF C22/0426/38/LL Pentref Pwylaidd Penrhos, Lôn Llanbedrog, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7HN

Cais llawn i ddymchwel 107 uned byw, 3 adeilad a ddefnyddir fel 4 uned llety ymwelwyr, cartref nyrsio, ystafelloedd cysgu sgowtiaid, neuadd a gweithdy, adeilad llyfrgell/neuadd, swyddfeydd a modurdai a chodi 107 uned breswyl

(100% tai fforddiadwy) yn eu lle ynghyd a newidiadau i'r ffordd fynediad mewnol gyda gwaith cysylltiol a thirlunio.

Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle 5ed o Fedi 2023

a) Amlygodd yr Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu bod safle'r cais llawn, unigryw yma yn cynnwys Pentref Pwylaidd Penrhos sydd wedi ei leoli rhwng tref Pwllheli a Llanbedrog gyda mynediad i'r safle ar hyd trac preifat uniongyrchol o'r A499. Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfan gwbl yng nghefn gwlad agored a thu allan i unrhyw ffin datblygu.

Byddai'r gwaith dymchwel yn digwydd mewn 3 rhan gyda'r cam cyntaf yn golygu dymchwel yr adeiladau sydd wedi eu lleoli ar y dde wrth fynediad y safle. Byddai'r Eglwys, ffreutur ac ystafell fwyta ynghyd a'r ardd goffa, rhandiroedd a'r orsaf bws yn parhau. Mae bwriad gwneud newidiadau i'r ffordd stad fewnol gan gynnwys darparu rhai rhannau newydd.

Bydd yr adeiladau newydd hefyd yn cael eu hadeiladu mewn 3 cam, gyda'r cam cyntaf yn sicrhau llety ar gyfer y preswylwyr presennol; codi 44 uned yn y cam cyntaf sy'n cynnwys 12 byngalo, 2 dŷ a 30 o fflatiau; codi 49 uned yng ngham 2 ac 14 yng ngham 3. Mae'r holl unedau yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy ar ffurf cartrefi gydol oes.

Yng nghyd-destun y cyn-gartref Gofal, adroddwyd bod y cartref gofal wedi gweithredu fel elfen bwysig o'r safle a bod y sylwadau a dderbyniwyd yn amlygu bod y gymuned wedi siomi pan gaewyd y cartref yn fuan wedi i'r safle drosglwyddo i feddiannaeth yr ymgeisydd. Ategwyd bod ymrwymiad i drosglwyddo ardal benodol o'r safle i Cyngor Gwynedd gyda chytundeb drafft wedi ei chytuno rhwng Clwyd Alun a'r Cyngor gyda bwriad i'w harwyddo'n fuan. Nodwyd bod Cabinet Cyngor Gwynedd wedi cytuno i wneud cais am £14.6 miliwn gan Lywodraeth Cymru i ariannu codi a datblygu cartref gofal newydd ar y safle. I'r perwyl hyn, oherwydd goblygiadau hyfywedd ar gyfer parhau a gwella'r cartref presennol ac yn seiliedig ar ymrwymiad yr ymgeisydd i drosglwyddo tir i ddigolledu cyfleusterau presennol ac ymrwymiad gan y Cyngor i ddarparu cartref gofal a nyrsio ynghyd a darpariaeth gofal a chymunedol, ystyriwyd fod y bwriad yn cyd-fynd gydag amcanion polisi ISA 2 o ran gwarchod cyfleusterau cymunedol.

O ran camau 2 a 3, bydd bwriad i'r ddarpariaeth sicrhau adnoddau staffio ac y bydd rhai tai yn cael eu blaenoriaethu ar gyfer pobl sydd yn gweithio ar y safle neu o fewn y sector iechyd a gofal lleol ehangach. Pan fo anghenion unigolion yn newid, gall y rheiny ag anghenion gofal uchel/cymhleth gael yr opsiwn o symud i'r cartref gofal a nyrsio ar y safle. Bydd y cartref gofal a nyrsio hefyd yn darparu anghenion gofal uchel/cymhleth a gyfyd o'r gymuned leol. Mae dealltwriaeth fod anghenion pobl yn newid dros amser ac mi fydd y cydbwysedd tai yn cael ei adolygu'n flynyddol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, nodwyd er bod rhai o'r unedau bwriedig yn fwy o ran maint ac uchder na'r adeiladau presennol, bod y safle yn eang iawn a bod bwriad cadw rhan helaeth o'r tirweddu mewnol. O gofio fod y safle eisoes wedi ei ddatblygu a bod yr effaith weledol wedi ei gyfyngu, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi effaith weledol sylweddol ar y dirwedd ac, yn ddarostyngedig i amodau tirlunio, yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLl.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 2 a 3 o'r CDLl. Yng

nghyd-destun materion trafnidiaeth a mynediad, nodwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ond eu bod wedi cyfeirio at yr arwyddion busnesau lleol ar y gyffordd gyda'r briffordd A499. Nid yw'r gyffordd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd nac yn ffurfio rhan o'r cais cynllunio ac felly nid oes modd rheoli'r arwyddion drwy'r cais gerbron.

Mynegwyd bod y bwriad yn gynllun unigryw, yn darparu unedau preswyl ar gyfer poblogaeth hŷn Ardal Llŷn, ac yn eu galluogi i dderbyn cartrefi gydag elfennau o ofal heb orfod symud o'r ardal leol. Mae'r cais yn rhan o gynllun ehangach ar gyfer pentref gofal gyda chartref nyrsio a darpariaeth eang o gyfleusterau meddygol a chymdeithasol. Nodwyd bod yr ymgeisydd yn gweithredu gyda Cyngor Gwynedd i gyrraedd y nod yma. Cydnabuwyd bod y safle presennol yn unigryw ac wedi gweithredu fel model o ddarparu cartrefi gofal hunangynhaliol ynghyd â chartref nyrsio a chyfleusterau cymdeithasol ers blynyddoedd, ond fod yr adeiladau a'r costau cynnal yn golygu fod y safle angen ei ailwampio'n sylweddol gyda rhaglen o fuddsoddiad ac ailddatblygiad.

Ystyriwyd bod y nifer sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus wedi derbyn sylw llawn. Roedd y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion polisïau cenedlaethol a lleol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol;
- Bod y pentref yn bentref cymunedol yn darparu gofal ychwanegol
- Bod y cais yn un i ddymchwel y cyfan ac ailadeiladu tai. Dim cynlluniau i ail osod ystafelloedd cyfarfod, golchdy na siop trin gwallt.
- Dim sicrwydd bod y staff arbenigol yn cael lle yn y tai
- Dim sicrwydd bod cyfleusterau cymunedol ar gael i'r pentref - rhaid cael y rhain fel rhan o'r cais
- Dim gweledigaeth sydd yma ond bwriad i gael gwared â chymuned ffyniannus
- Bod ymweliad i Gartref Cefni i weld cynllun tebyg wedi bod yn agoriad llygad, ond bod y cynnig gerbron dim byd tebyg i'r hyn a welwyd yno
- Cais i'r Pwyllgor wrthod cynllun Clwyd Alun ac ystyried yr anghenion yn llawn. Byddai'r cynllun yn anheg ar drigolion Llŷn

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y sylwadau canlynol;
- Clwyd Alun wedi bod yn berchnogion y safle ers Medi 2020 a hynny oherwydd nad oedd gan y gymdeithas tai Pwyleg y gallu i barhau i gynnal y gwasanaeth
- Bod bwriad dymchwel 107 o'r unedau presennol ac ail adeiladu cymysgedd o 107 o dai dros 3 cam.
- Bod ymgyrchu helaeth dros y ddwy flynedd i sicrhau bod y cynllun yn addas - trafodaethau wedi eu cynnal gyda'r Bwrdd Iechyd Lleol, Llywodraeth Cymru a'r Awdurdod Cynllunio Lleol
- Bod yr elfen gofal wedi dod i ben Rhagfyr 2020 - hyn yn ergyd drom i'r ardal - Clwyd Alun wedi cydweithio gyda Chyngor Gwynedd a Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr i ail ddatblygu - ymrwymiad cadarn yma i ddatblygu
- Nad oedd yr adeiladau presennol yn addas
- Bod y tai a gynigir yn dai fforddiadwy ac yn dai gydol oes - y cynllun yn cynnig cymysgedd o dai gydag unedau hyblyg
- Bod Cynllun Penrhos yn unigryw ac y byddai adeiladu'r tai yn gatalyst i ddatblygiad cartref gofal ar y safle.

d) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelodau Lleol y sylwadau canlynol;

Cynghorydd Anwen Davies

- Bod y cynllun yn cynnig 100% tai fforddiadwy
- Er bod yr adeiladau presennol, sydd wedi dirywio, yn cael eu dymchwel, bod y newid er gwell
- Bod angen gwarchod yr elfen ieithyddol - pobl leol angen gofal yn eu mamiaith
- Bod y safle gyda darpariaeth safle bws
- Byddai'r cynllun yn hwb i'r economi leol
- Bod y safle yn ganolog i'r trigolion
- Bod angen cadarnhad pryd fydd y cartref gofal yn cael ei ddatblygu
- Bod materion llifogydd a mynedfa wedi cael sylw
- Y safle yn safle braf, bendigedig ac yn well o fod yn cael ei adnewyddu
- Ei bod yn gefnogol i'r cynllun

Cynghorydd Angela Russell

- Bod ganddi atgofion melys o fyw gerllaw ardal y safle
- Bod pryderon mawr wedi codi pan ddaeth yn amlwg nad oedd y gymdeithas tai Pwyleg yn gallu parhau i wasanaethu'r gymuned Pwylaidd
- Yn diolch i Cyngor Gwynedd am gamu fyny - cais cynllunio wedi ei gyflwyno Mai 2020
- Llawer o waith trafod ymysg partneriaethau – y sefyllfa yn llawer cliriach erbyn hyn a'r weledigaeth i weld yn glir (llythyr yn datgan hyn wedi ei lofnodi Hyd 2023)
- Bod y tai yn 100% fforddiadwy ac yn cynnig elfen gofal - yn cadw'r cyswllt lleol, yn cynnig buddiannau lleol ac yn darparu gofal yn lleol
- Bod y cynllun i'w wneud mewn 3 cam ac felly ni fydd pob dim yn cael ei chwalu ar yr un pryd
- Croesawu bod trigolion presennol, lleol yn cael blaenoriaeth
  Bod y datblygiad yn cryfhau'r economi, y gadwyn cyflenwi ac yn sicrhau gwaith - yn cynnig swyddi yn y maes gofal - hyn yn hwb ac yn gyfle i gadw pobl yn lleol
- Bod ystyriaethau i greu academi gofal ar y safle - hyn i'w groesawu
- Bod cysylltiadau trafnidiaeth dda
- Bod y cais yn gyfle i wireddu gweledigaeth - yn ymateb i ethos Penrhos gan sicrhau bod gofal yn y gymuned yn parhau
- Yn gyfle unigryw; yn gynnig arloesol

Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

- Yn diolch am y cyfle i ymweld â'r safle - yn leoliad braf
- Bod angen lleol am gartref gofal – angen amod i sicrhau bydd y cartef yn cael ei ddatblgyu. Cyfle yma i sicrhau bod gofal ar gael i bobl o fewn eu cymuendau
- Cefnogol i 100% o dai fforddiadwy gydag amod 106, ond dim digon o fanylion am y cynllun – beth am yr effaith ar yr AHNE? Effaith ar fwynderau – dymchwel 107 o dai? Hapusach petai'r cartref gofal yn rhan o'r cais
- Angen sicrhau bod canllawiau Tai Gwynedd yn cael eu defnyddio
- Y cynllun yn gaffaeliad os caiff ei wneud yn iawn – pryder mai cynllun tai yn unig sydd yma
- Nifer wedi gwrthwynebu - yn orddatblygiad, yn straen ar y gwasanaethau lleol, diffyg gwybodaeth a deiseb wedi ei harwyddo

- Bod y fynedfa yn wael – dim digon o wybodaeth
- Nad yw'r datblygiad yn llesol i'r Gymraeg - angen sicrhau asesiad llawn o'r angen lleol
- Awgrym o oedi'r cais er mwyn derbyn mwy o wybodaeth ar effaith y datblygiad ar yr ardal leol, effaith ar y preswylwyr lleol, anghenion tai'r preswylwyr presennol a faint o bobl fydd yn bwriadu symud yno?

Mewn ymateb, nododd Pennaeth Amgylchedd Cynorthwyol bod y sylwadau ynglŷn â'r cartref gofal yn bwyntiau teg, ond bod y Cyngor wedi mabwysiadau gweledigaeth ar gyfer y safle ac wedi ymrwymo gyda phartneriaid eraill i flaenoriaethu pentref gofal gydol oes ar y safle; Yn fodel unigryw, yn ddyluniad hyblyg ac yn ymateb i anghenion preswylwyr a'r ardal ehangach. Ategodd bydd y tai i gyd yn destun amodau cynllunio priodol gyda'r amodau yn cael eu llunio fesul gwedd. Y bwriad yw canolbwyntio ar yr elfen gofal, gyda'r wybodaeth yn cael ei gyflwyno i'r adran tai fel bod modd sicrhau bod yr eiddo yn cwrdd â'r amrediad anghenion. Bydd Polisi Gosod Tai y Cyngor yn weithredol ar gyfer pob cam o'r datblygu. O ran y pryder o ddiffyg gwybodaeth, nodwyd bod yr adroddiad yn cyfarch nifer o'r materion cynllunio a bod yr angen wedi ei adnabod.

PENDERFYNWYD Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau cynllunio a chytundeb 106 ar gyfer cyfraniad addysgol

1. **5 mlynedd**
2. **Unol â'r cynlluniau a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais**
3. **Llechi ar y to/cytuno gorffeniad to a phaneli pv**
4. **Cytuno gorffeniad allanol**
5. **Cytuno manylion**
6. **Cytuno materion tai fforddiadwy**
7. **Amod dymchwel a datblygu cam wrth gam**
8. **Amodau Llygredd Tir**
9. **Cyflwyno manylion cynllun naill ai i warchod y cyflwr strwythurol neu ddargyfeirio'r prif gyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle.**
10. **Cyflwyno cynllun delio gyda dŵr budr**
11. **Cynllun rheoli llwch, sŵn a dirgryniad o ganlyniad i'r gwaith dymchwel**
12. **Oriau gwaith 08:00-18:00 Llun i Gwener 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.**
13. **Cyflyno a chytuno cynllun rheoli ecolegol, cynefin a glaswelltir/dol blodau**
14. **Rhaid i arbenigwr coed fod yn bresennol ar y safle drwy gydol y gwaith.**
15. **Ni chaniateir unrhyw waith a fyddai'n amharu ar nythod adar yn ystod y cyfnod nythu rhwng 1af Fawrth a 31 Awst oni bai y cytunir fel arall o flaen llaw.**
16. **Amodau archeolegol**
17. **Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir**
18. **Tirweddu**
19. **Hysbysebion Cymraeg**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 14:40

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C22/0969/45/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**24/10/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pwllheli**
Ward:	**Pwllheli**
Bwriad:	**Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a tirlunio**
Lleoliad:	**Tir ar Ffordd Caernarfon, Pwllheli, LL53 5LF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yma ar gyfer adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a thirlunio. Byddai'r archfarchnad gydag arwynebedd llawr o ryw 1,880 medr sgwâr a gydag arwynebedd llawr gwerthu o ryw 1,332 medr sgwâr. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys:

- Creu 114 o fannau parcio, i gynnwys wyth lle i'r anabl, deg i riant a phlentyn, deuddeg lle gwefru cerbydau trydan a 2 le ar gyfer beiciau modur.
- Darparu 14 lle diogel i feiciau.
- Gwaith tirlunio meddal.
- Creu mynedfa newydd i Ffordd Caernarfon.
- Darparu llwybr cerdded /beicio gerllaw Ffordd Caernarfon.
- Darpariaeth lloches bws gyferbyn ar safle ar Ffordd Caernarfon.
- Darparu croesfan sebra.
- Cyflwyno cyfyngiad cyflymder is ar Ffordd Caernarfon o 30 milltir yr awr.
- Darparu is-orsaf drydan.

1.2 Mae'r safle yn bresennol yn gaeau. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon (A499), sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y CDLL. Gorwedd hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae rhan o'r safle yn ffurfio safle bywyd gwyllt ymgeisiol Penlon Caernarfon. Ceir tai annedd yn y cyffiniau ac mae rhai busnesau i'w cael gerllaw. Mae topograffi'r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (*slopes*) tua'r canol ac yna gydag ochrau serth tua'r ochr gogleddol. Ceir caeau tua'r gorllewin ac mae ffordd fynediad i eiddo Bryn Tirion yn ffinio gyda'r safle tua'r dwyrain.

1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Cynllunio sydd yn cynnwys Asesiad Manwerthu
- Asesiad Hyfywdra
- Datganiad yr Iaith Gymraeg
- Asesiad Ansawdd Aer
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Asesiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Arolwg Ecolegol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Effaith Sŵn
- Datganiad Strategaeth Draenio
- Cam 1 Asesiad Risg Cychwynnol
- Cam 2 Adroddiad Ymchwiliad Tir.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais.
- Adroddiad Asesiad Sŵn
- Cynllun Rheolaeth Adeiladu
- Adroddiad Desg Archeolegol
- Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol
- Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal
- Asesiad Coed
- Asesiad Ffyngau Glaswelltir
- Adroddiad Moch Daear

- Adroddiad Goleuo

1.4 Oherwydd gofod llawr arfaethedig yr adeilad, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.

1.5 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Mae ardal y safle yn fwy na throthwy colofn 2 sy'n golygu y dylid sgrinio'r cynllun i benderfynu os yw'r bwriad yn Ddatblygiad Asesiad Effaith Amgylcheddol. Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei sgrinio a'i asesu yn unol â'r meini prawf datblygu dan Atodlen 3 ac fe ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan y byddai'n darparu adeilad sydd gydag arwynebedd llawr o dros 1000 medr sgwâr.

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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLl) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisïau sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLl ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.

2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 (Gorffennaf 2017)

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi

MAN 3: Manwerthu tu allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond oddi mewn i Ffiniau Datblygu

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllawiau Cynllunio Atodol

CCA: Dylunio

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Cymysgedd Tai

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol - Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) Chwefror 2021

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith.

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy (NCT 2)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (NCT4)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (NCT 5)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (NCT 11)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (NCT 12)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (NCT 15)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (NCT 18)

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

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (NCT 23)

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i safle’r cais ei hun.

3.2 Mae’r ddau gais isod wedi eu cyflwyno yn ddiweddar ar dir cyfagos:-

C23/0671/45/AM – Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Tir yn Ffordd Caernarfon, (Llain Gorllewinol) – Heb ei benderfynu.

C23/0673/45/AM – Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Tir yn Ffordd Caernarfon (Llain Dwyreiniol) – Heb ei benderfynu.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:	Hoffai Cyngor Tref Pwllheli wrthwynebu’r cais cynllunio uchod ar sail nad yw'r cynllun presennol yn mynd yn ddigon pell o ran arafu cyflymder traffig, lleihau tagfeydd a sicrhau mynediad diogel i'r archfarchnad. Mae diffyg darpariaeth hefyd ar gyfer y rhai sy’n defnyddio trafnidiaeth gyhoeddus.
Trafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad. Tra bod y data traffig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau y byddai effaith ar giwiau ar gylchfan yr A499/A497/Y Traeth/ASDA, cydnabyddir bod ciwio eisoes yn digwydd ar y gylchfan weithiau. Gallai hyd ciw ychwanegol a gynhyrchir effeithio ar lif traffig o fewn Pwllheli a chynyddu'r

amser a gymerir i deithio drwy'r dref, fodd bynnag, mae'n annhebygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

Mae'r cais yn cynnig creu cyffordd newydd ar yr A499 ar ffurf Cyffordd T. Gallai diffyg lôn troi i'r dde arwain at giwiau yn ffurfio ar hyd yr A499 o fynedfa'r safle. Fodd bynnag, gallai cyflwyno lôn droi arwain at faterion diogelwch yn ymwneud â symudiadau troi i'r dde allan o'r safle, felly ar ôl pwyso a mesur mae'r bwriad i beidio â chynnwys lôn droi yn dderbyniol.

Dylai unrhyw newidiadau arfaethedig i'r briffordd fod yn destun amod cynllunio sy'n mynnu bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y newidiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i; adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, safleoedd bysiau a mannau croesi.

Nodyn: dylid hysbysu'r ymgeisydd y dylid diwygio unrhyw gyfeiriad at arwyddion 50mya i 40mya, ac mai nhw fyddai'n talu'r gost o ddiwygio'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i weithredu parth 30mya.

Dylid nodi gan yr ymgeisydd bod ffos yn rhedeg drwy'r safle y mae'r briffordd yn arllwys dŵr wyneb iddo. Dylai'r ymgeisydd gadarnhau ei fod wedi cymryd hyn i ystyriaeth a bod gan unrhyw gynigion draenio safle gyda’r gallu i ymdrin â'r arllwysiad hwn.

Gofynnaf i’r amodau/nodiadau a ganlyn gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

P01A - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd.

P01C - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r gwaith lôn gwbl unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd.

P37B - Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma

P26A - Rhaid i’r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

NODYN P007: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o’r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y

ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.

<u>Sylwadau ar y Cynllun Rheolaeth Adeiladu</u>

Nid oes gennyf bryder ynglŷn â chynnwys y Cynllun Rheolaeth Adeiladu. Mae'n fyrrach na fuaswn yn disgwyl ond mae'n taro ar y prif bwyntiau, ac mae'r safle digon mawr unwaith maent oddi ar y ffordd gallent drefnu eu safle mewn amryw o ffyrdd.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

O ran y cais cynllunio uchod, tra bod yr adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cynllunio (PAC) yn methu â chynnwys cyfeiriad at ein hymateb, fe allwn gadarnhau bod ymgynghoriad wedi'i gynnal â Dŵr Cymru Welsh Water eisoes fel rhan o'n gwasanaeth ymholiad cyn gwneud cais. O ran ein hymateb i'r ymgynghoriad cyn gwneud cais, dywedom yn flaenorol y gellir cynnwys llif dŵr aflan yn y garthffos gyhoeddus, lle mae llif dŵr wyneb yn destun Atodlen 3 Deddf Llifogydd a Rheoli Dŵr 2010 ac felly mae angen caniatâd SAB arno.

Fel rhan o'r cais diweddaraf hwn, rydym yn cydnabod derbyn 'Drainage Philosophy Report' gyda 'Proposed Drainage Schematic' (Atodiad I), sy'n dynodi cynigion i waredu llif dŵr aflan a wyneb i garthffos gyhoeddus gyfagos ynghyd â system ymdreiddiad ac nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor. Er hynny, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio, gofynnwn bod y Nodiadau Cynghori yn cael eu cynnwys i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water.

Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC:

Risg llifogydd a draeniad tir

Cyflwynwyd Asesiad Llifogydd (FCA) gyda'r cais sy'n dangos fod risg llifogydd i safle datblygiad o bob ffynhonnell yn dderbyniol, a bod modd rheoli risg llifogydd dŵr wyneb gyda chynllun draenio addas (Weetwood, 2022).

Mae cwrs dŵr bychan yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig. Mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr mewn sianel agored ar hyd ffin ogleddol y safle - fel a nodir yn ein hymateb i ymgynghoriad diweddar (ond heb ei gydnabod yn yr adroddiad) rydym yn awyddus fod y cwrs dŵr yma yn parhau mewn sianel agored yn hytrach na chael ei chylfatio.

Byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol gan yr uned hon ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, boed hyn yn barhaol neu dros dro a dylid cysylltu â

FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

Corff Cymeradwyo SDC

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Bioamrywiaeth:

Yn dilyn fy sylwadau ym mis Awst 2023, mae'r ymgeisydd wedi ymateb gyda llythyr gan Jones Lang LaSalle Ltd a ysgrifennwyd ar 17 Hydref 2023, sy'n cwestiynu fy sylwadau bioamrywiaeth o ran yr isod:

<u>Coed Helyg Hynafol</u>

Fe ymwelais â chaeau Llwyn Ffynnon ar 30 Awst 2023. Casglais ddata ynghylch y coed, ond ni wnes ddarparu'r holl fanylion yn fy sylwadau diwethaf.

Yn ystod fy ymweliad safle, fe asesais bod yno 4 helygen. Mae'r coed yn aml-goesyn ac fe gyfrais nifer y coesynnau a dewis y prif foncyff a mesur y cwmpas (cylchedd) ar uchder o 1.3m o'r ddaear (cwmpas ar uchder y frest - GBH).

Ancient Tree Guide (Woodland Trust 2008)

Prif nodweddion* coeden hynafol

• Corun 'yn tyfu am i lawr' neu'n fflatio (mewn conifferau) drwy'r broses heneiddio

• Cwmpas mawr o gymharu â choed eraill o'r un rhywogaeth - (gallai fod â chwmpas llai os yw'n tyfu mewn amodau gwael neu os yw'n docbren)

Hefyd:

• Boncyff gwag; efallai bod gan hwn un neu fwy o agoriadau i'r tu allan

• Edrych fel pen carw (*stag-headedness*) (canghennau marw, sy'n edrych fel cyrn carw sy'n ymestyn y tu hwnt i'r corun)

• Corff hadol o ffwng rhuddin pwdr (*heart-rot fungi*)

• Ceudodau (e.e. lle mae'r canghennau wedi torri i ffwrdd), sudd yn llifo neu byllau dŵr yn ffurfio'n naturiol mewn gwactod canghennau

• Rhisgl mwy garw neu holltog • Golwg 'hen' sydd ag apêl esthetig uchel

• Gwreiddiau yn yr awyr yn tyfu i lawr i'r boncyff neu'r canghennau sy'n pydru

Coed Helyg Hynafol

Coeden	**Nifer y Coesynnau**	**Nodweddion coed hynafol**	**Disgrifiad**	**GHB y prif goesyn**
Coeden Helyg 1 *Salix cinerea*	4, un coesyn yn llorweddol â'r ddaear	basal burs canghennau marw wedi cwympo, 1 hollt mawr.	Yn tyfu ar glawdd gyda mieri, efallai ei bod wedi deillio o Goeden Helyg 2	2m
Coeden Helyg 2 *Salix cinerea*	2 brif goesyn, 2 coesyn gwaelodol marw, un ar y ddaear, eiddew	basal burs yn cwympo, canghennau marw holltau eithriadol o fawr ar gyfer y rhywogaeth hon	Yn tyfu ar glawdd ar ffynhonnell nant	2m
Coeden	3 prif goesyn o	basal burs	Yn tyfu ar	2m

Helyg 3 *Salix cinerea*	1m, pren marw, eiddew.	canghennau marw eithriadol o fawr ar gyfer y rhywogaeth hon	glawdd,	
Coeden Helyg 4 *Salix cinerea*	Un prif goesyn llorweddol	basal burs, canghennau marw coeden wedi cwympo, holltau yn y gwaelod, eithriadol o fawr ar gyfer y rhywogaeth hon	Yn tyfu ar glawdd,	2m

Cwmpas ar Uchder y Frest (1.3m o'r ddaear) y coesyn mwyaf

Mae'r adroddiad coedyddiaeth yn grwpio'r holl goed ar hyd y clawdd ynghyd gan gyfeirio atynt fel "Grŵp 1" ac yn adnabod yr Helyg yn anghywir fel Helyg y Geifr, ond mewn gwirionedd, Helyg Llwyd ydyn nhw. *Salix cinerea* (gweler y dyfyniad isod). Mae'r adroddiad coedyddiaeth yn eu disgrifio fel "*Linear group of goat willow with an occasional mature hawthorn on top of a stone wall. Several trees have collapsed and have started to layer*."

Yn y ddogfen a gynhyrchwyd gan ACS (Ionawr 2023) ac a ategwyd gan JLL (Hydref 2023), mae ffotograff: "*Mae'r ddelwedd yn glir na allai'r coed fod wedi bod yn bresennol oddeutu 1920, sy'n dangos gwaith adeiladu Ffordd Caernarfon*." Mae'r ffotograff hwn yn dangos gwrych ar draws y cae gyda phrysglwyni o'i amgylch a chan ei fod yn 100 oed, mae hyn yn awgrymu bod y coed helyg yn 100 oed, sy'n oedran sylweddol ar gyfer y rhywogaeth hon o goed helyg (*Salix cinerea*).

Nid yw'r cynllun AO o 1889 yn dangos llawer o fanylion, ac yn nodweddiadol o fapiau'r degwm yng Ngwynedd nid ydynt yn aml iawn yn dangos manylion coed unigol.

<u>Clawdd</u>

Mae'r clawdd yn glawdd pridd cerrig, ac er ei fod wedi'i ddiraddio ac nad yw mwyach yn gweithredu fel ffin i wrthsefyll da byw, mae gwerth bioamrywiaeth iddo o hyd, ynghyd â gwerth diwylliannol a hanesyddol. Mae gwerth bioamrywiaeth uchel i'r clawdd gan ei fod yn o leiaf 100 mlwydd oed ac felly bydd ganddo amrywiaeth uchel o rywogaethau megis ffwng, broffytau a chen. Nid yw'r amrywiaeth o blanhigion fasgwlaidd wedi cael eu harolygu'n llawn gen i nac ecolegydd Aldi, ac mae'r cynefin hwn wedi cael ei ddiystyru yn yr arolwg Coedyddiaeth a'r arolwg ecoleg.

Y ffrwd a'r clawdd

Mae ffiniau'r caeau wedi'u marcio ar fap 1913, ac fel arfer mae'r rhain yn gloddiau yng Ngwynedd, yn enwedig yn Eifionydd. Mae'r map AO 1913 hefyd yn dangos ffrwd yn y cae ac fel yn y map digidol AO, mae'n dangos y cwrs dŵr drwy'r caeau. Mae'r map AO MasterMap presennol yn dangos ffiniau'r caeau ac mae yno "*issues*" sydd fel arfer yn golygu bod yno ddŵr yn codi o'r ddaear, ffrwd. Mae llif y dŵr i lawr o’r ffynnon yn creu gwlypdir a chyrsiau dŵr ac er bod y gwlypdir hwn yn wael o ran rhywogaethau, mae'n parhau i ddarparu coridor bywyd gwyllt dyfrol. Yn y llythyr gan JLL, ceir cyfeiriad at y cais SAB a'r wybodaeth a ddarparwyd ar ei gyfer, ond mae'n ymwneud â dŵr wyneb a dŵr y ffrwd yw'r dŵr daear. Y darddell sydd wedi peri i'r coed helyg dyfu ar hyd y clawdd.

Mae'r clawdd a'r ffrwd, fel ffynhonnell y gwlypdir, yn darparu coridorau bywyd gwyllt ac yn ffurfio rhan o isadeiledd gwyrdd yr ardal leol. Noda Polisi Cynllunio Cymru 11 (paragraff 6.2.4):

"Dylai’r system gynllunio warchod a gwella asedau a rhwydweithiau seilwaith gwyrdd oherwydd y rolau amlswyddogaethol hyn. Mae’n rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i warchod a gwella bioamrywiaeth fel rhan o ddarpariaeth seilwaith gwyrdd..."

Capiau Cwyr a Ffyngau Glaswellt

Yn ystod fy ymweliad safle ym mis Awst, deuthum o hyd i'r 'Ballerina Waxcap' sydd hefyd yn cael ei adnabod fel y 'pink waxcap'. Cysylltodd y datblygwyr â Debbie Evans i gynnal arolwg o'r ffyngau glaswellt yn y caeau. Mae'r adroddiad arolwg ffwng glaswellt yn casglu bod gan y caeau botensial isel am gapiau cwyr, 'fairy clubs', 'earth corals' a 'pink-gilled mushrooms' yn sgil gwartheg, glaswelltir sy'n cael ei wella yn amaethyddol a diffyg mwsogl. Cytunais â'i hasesiad ac ni wnes gais am arolwg pellach, fodd bynnag, fe awgrymais bod y datblygiad yn gwarchod ymylon y safle sydd â chynefin mwy addas i gefnogi ffwng glaswellt. Nododd asiant cynllunio'r datblygwyr mewn e-bost dyddiedig 19 Hydref 2023, y gallai'r

datblygiad "*could protect a smaller area of land within the red shaded area to the north east corner of the site as attached. But this would be at the expense of other wider biodiversity enhancement.”* Rwyf yn anghytuno y byddai cadw'r glaswelltir yn yr ardal goch yn arwain at lai o fioamrywiaeth oherwydd ni fyddai'r gwelliannau i fioamrywiaeth yn cael eu darparu; mae bob amser yn well cynnal bioamrywiaeth a nodweddion naturiol yn hytrach na phlannu coed. Rwy'n argymell bod yr ardaloedd coch yn cael eu heithrio rhag datblygiad ac yn cael eu gwarchod.

Argymhellion

Rwy'n argymell bod y coed helyg a'r clawdd yn cael eu harolygu'n llawn. Rwy'n parhau i argymell bod y datblygiad yn cael ei addasu i gadw'r clawdd gyda'r coed helyg hynafol a'r ffrwd. Rwyf hefyd yn argymell bod yr ymylon sydd wedi'u marcio mewn coch yn cael eu cadw fel glaswelltir gwreiddiol.

Uned Coed: Sylwadau 05/05/23

Mae'r ddogfen EMP a ddarparwyd yn cynnwys awgrymiadau priodol am gamau gweithredu sydd angen eu cymryd i reoli'r gwaith lliniaru coed a choetir ar y safle, ond nid yw'r datganiad dull ar gyfer y gwaith ('Soft Landscape Maintenance & Management Plan' ar hyn o bryd), wedi'i ddiweddaru i gael ei hysbysu ganddo. Mae angen i'r ymgeisydd addasu ei ddatganiad dull er mwyn cael ei hysbysu gan y ddogfen EMP a ddarparwyd. Yn ddelfrydol, dylai'r EMP fod wedi'i ysgrifennu i gynnwys manylion yr holl gamau lliniaru bioamrywiaeth, gan gynnwys y ddol blodau gwyllt, hibernaculum, ac ati, y mae'r ymgeisydd wedi ymrwymo i'w hwyluso gyda'r datblygiad.

Sylwadau 28/11/22

Mae'r cynlluniau coedyddiaeth yn nodi: ‘*this drawing should be read in conjunction with ACS consulting arboricultural method statement’* – mae angen cyflwyno’r datganiad dull fel rhan o’r cais cynllunio fel bod modd asesu’r mesurau gwarchod coed yn briodol.

Dylid gosod ffensys gwarchod coed y tu allan i'r RPA oni bai bod cyfiawnhad i'r gwrthwyneb. Mae cynnwys y datblygiad mewn RPA yn cael ei awgrymu yn y cynlluniau coedyddiaeth, mae angen asesu effaith hyn yn yr adroddiad neu addasu'r manylebau ffensys gwarchod coed.

Mae diffyg manylion penodol yn Adran 4.02 'colli datblygiad'

yr Adroddiad Coedyddiaeth ac mae'n rhy gryno ar gyfer cynnig datblygu ar y raddfa hon.

Bydd y cynnig yn arwain at waredu clawdd wedi'i leinio â phrysglwyni a phedair coeden helyg hynafol / aeddfed (Salix sp.) Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaredu clawdd ar hyd ffin y brifffordd.

Mae'r Adroddiad Coedyddiaeth yn categoreiddio'r coed aeddfed fel G1 / G2, ond nid yw'n ymdrin ag arwyddocâd y coed yn y dirwedd, a'u rôl wrth ddarparu cysylltedd rhwng dau safle bywyd gwyllt wedi'u cadarnhau ar gyfer Coetir Collddail Cymysg Tir Isel. Yn ddelfrydol, byddai coed o'r fath yn cael eu cadw, os nad yw hyn yn bosib, rhaid darparu mesurau lliniaru digonol sydd wedi'u dylunio'n dda.

Awgrymir mesurau lliniaru yn y cynllun tirlunio, ond dylid gwella hwn o ystyried y colledion arfaethedig - hefyd dylid cynnwys Cynllun Rheoli Amgylcheddol (EMP) gyda'r cynllun tirlunio sy'n nodi strategaethau ar gyfer rheoli a chynnal a chadw nodweddion ecolegol o'r fath hyd nes iddynt sefydlu eu hunain yn y dirwedd.

1. Rwyf yn cytuno y dylid gosod coed safonol rhwng plannu tyfu cell (i'r dwyrain o'r fynedfa arfaethedig i'r safle), o ystyried graddfa llwyddiant is plannu coed safonol, ond dylid cynyddu'r ardal o goed wedi'u tyfu o gelloedd yn yr ardal i sicrhau bod cysylltedd rhwng y ddau safle bywyd gwyllt yn cael ei ailsefydlu.

2. Rwyf yn cynghori yn gryf bod y coed safonol arfaethedig yng nghefn yr adeilad newydd yn cael eu gosod rhwng / amnewid â swm uwch o goed iau wedi'u tyfu o gelloedd sy'n gweddu i amodau gwlypach (Helygen Lwyd, Gwernen, Poplysen, Derwen Ddigoes, Bedwen Gyffredin) i wella cysylltedd a bioamrywiaeth.

3. Mae'r rhywogaethau addurnol sy'n leinio'r ffordd mynediad i'r maes parcio wedi'u lleoli'n dda o ran eu lleoliad arfaethedig; rwyf yn cynghori bod coed iau yn cael eu plannu i leihau'r siawns o golledion.

4. Dylid plannu coed wedi'u plannu o gelloedd oddeutu 1m a 3m i ffwrdd o'i gilydd, ddim union 2m i ffwrdd o'i gilydd. Mae cael bylchau penodol yn arwain at batrwm grid llinol annaturiol, sy'n agored i wynt, bioamrywiaeth isel a llai o wytnwch yn yr ecosystem.

5. Rhaid gwaredu a thaflu tiwbiau coed plastig ar goed wedi'u

	tyfu o gell ar ôl oddeutu 5 mlynedd o dyfiant, ac mae angen cynnwys hyn yn yr EMP. 6. Rhaid cynnwys y gwaith o gynnal a chadw coed ac amnewid colledion yn yr EMP. 7. Dylid addasu'r rhestr rhywogaethau coed i weddu'n well i'r tarddle lleol. Betula pendula – yn lle'r Betula pubescence Quercus Robur – yn lle'r Quercus Petraea Ulmus glabra – dim ond i'w blannu fel tarddle lleol wedi'i dyfu o gell i leihau'r risg bod clefyd Llwyfen yr Isalfaen yn cydio yn y coetir Llwyfen bresennol. Cynnwys rhywogaethau o'r 'cymysgedd coed' fel rhai wedi'u tyfu o gell yn yr ardaloedd 'plannu byffer'. 8. Bydd y coetir Llwyfen y tu mewn ac i'r gogledd o'r ffin ddatblygu yn cael ei gwella fel rhan o'r cynnig ac fe all gyfrannu at y mesurau lliniaru. Bydd y gwelliant yn cael ei gyflawni drwy leihau'r pori gan dda byw. Unwaith y darperir dogfennau diwygiedig, dylid ymgynghori â'r Uned Coed unwaith eto.
Iechyd yr Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd:	**Sylwadau 27 Hydref 2023 ar y Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig** Diolch am yr CEMP diweddaraf efo’r cais cynllunio Aldi, Pwllheli. Rwyf yn cytuno fod yr oriau wedi cael ei newid i adlewyrchu'r oriau adeiladu mae’r Gwasanaeth yn cynghori. Mae Adran 7. Mesur i reoli lefelau sŵn yn ystod y gwaith adeiladu efo darnau ynddo dwi ddim yn cytuno efo. Mae'r paragraff cyntaf yn yr Adran yma yn gwrth-ddweud y paragraffau olaf sy'n sôn am y dulliau ABC gan fod y lefelau sŵn yn Ddull yr ABC yn is na'r 80dB. Tybiaf eu bod yn cyfeirio at sŵn yn y gweithle fel 80db ac nid sŵn Amgylcheddol. Dylid nodi hyn yn glir, gan y byddai'r sŵn Amgylcheddol gyda'r dull ABC yn 65dB. Os bydd gwaith peilio yn cael ei wneud, mae’r Gwasanaeth yn awgrymu ei fod yn cael ei wneud rhwng 10:00-12:00 ac yna rhwng 14:00-16:00 i sicrhau nad yw'r gwaith yn tarfu ar drigolion trwy gydol y dydd. **Sylwadau 2 Hydref 2023** Mae gan ddatblygiad fel hwn y potensial i gynyddu sŵn cefndir

yr ardal ac felly mae yna botensial i'r datblygiad gael effaith sŵn negyddol ar eiddo preswyl yn yr ardal pe na bai'r sŵn yn cael ei liniaru. Yn yr ardal yma, y brif ffynhonnell sŵn ydy traffig ar y ffordd. Fodd bynnag, gall sŵn y ffordd amrywio, yn gyffredinol yn gryfach yn ystod y dydd ac yn fwy tawel yn ystod y nos ac yn fore. Felly byddai unrhyw sŵn sy'n gysylltiedig â'r safle yn ystod oriau'r nos ac yn gynnar y bore bod yn fwy amlwg ac felly byddai mwy o botensial ar gyfer aflonyddu oherwydd sŵn yn y cyfnodau yma. Mae'r Ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad sŵn, cyfeirnod RK3465/21318/Rev 2 gan Spectrum ac asesiad ansawdd aer fel rhan o'r cais cynllunio. Mae Asesiad Sŵn yn unol â Safon BS4142: 2014 wedi cyflwyno ar ran y sŵn o gludo nwyddau yn ogystal ag asesiad o'r offer mecanyddol sy'n gwasanaethu'r datblygiad. Mae'r bwriad o ran cludo nwyddau yn cynnig amserlen hael i dderbyn nwyddau rhwng 07:00 a 22:00 pob diwrnod o'r wythnos gan gynnwys y penwythnosau. Mae'r asesiad sŵn cefndirol wedi nodi fod sŵn cefndir yr Ardal yn isel iawn, enwedig yn ystod y nos a gynnar yn y bore.

Mae'r Adroddiadau yn dod i'r casgliad byddai cludo nwyddau yn arwain i drawiad isel i'r cymdogion cyfagos, er bod yr asesiad wedi nodi bydd yna 7dB cynyddiad yn y sŵn cefndirol oherwydd y gweithgaredd yma. Rhaid pwysleisio nad datganiad i ddweud ni fydd sŵn o gludo nwyddau a bydd dal y potensial i'r Cyngor derbyn cwynion am sŵn. Rwyf felly yn argymell nifer o amodau petai'r cais yn derbyn caniatâd. Mae'r Adroddiad yn dod i'r casgliad ar gyfer y sŵn sydd yn deillio o'r unedau mecanyddol yn arwain i drawiad isel, efo un lleoliad efo 2dB cynyddiad. Mae'r Adroddiadau Sŵn yn cynnig prawf acwsteg i gefnogi'r datganiad yma ac rwyf yn derbyn yr asesiadau yn gywir a fydd rhaid gweithredu ar y mesuriadau lliniaru sydd wedi cael ei chynnig.

<u>Sŵn</u>

- Cyn i unrhyw system awyru/ uned adfer gwres cael ei ddefnyddio yn y datblygiad, fe fydd angen fod yn gaeedig a'i osod mewn modd sy'n lleihau'r trawsyriant o sŵn a dirgryniad o'r uned. Fydd rhaid i'r unedau cael distawrwydd ei osod ar bob uned, yn unol ar awgrymiadau yn yr Adroddiad sŵn.
- Ni fydd lefel y sŵn a allyrrir o'r offer mecanyddol ar y safle fod yn fwy na 20dB (A) yn ystod oriau gweithredu, rhwng 22:00-7:00 fel y mesurir ar ffin unrhyw eiddo preswyl cyfagos.
- Rhaid adeiladu rhwystr 3.75m uchel ar hyd ochr y bae derbyn nwyddau, fel sydd wedi manylu yn yr Adroddiad sŵn cyn defnydd yr archfarchnad.

Mae'r Adroddiad sŵn wedi nodi bydd y gweithgaredd

dosbarthu m fod yn 7dB yn uwch na lefelau cefndirol rhwng amseroedd cynnar yn y bore a hwyr y nos, ac felly awgrymaf fod yr amseroedd yn cael ei chyfyngu :

- Amseroedd dosbarthu i'w cyfyngu i rhwng 07:30 - 21:00 (Dydd Llun-Dydd Sadwrn). Argymhellir cyfyngu ymhellach ar amseroedd derbyn nwyddau ar Ddydd Sul oherwydd eiddo preswyl cyfagos i rhwng 08:00 a 18:00 ar ddydd Sul.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

Sŵn Safle Adeiladu, CEMP
Gall gweithgareddau adeilad achosi sŵn ac aflonyddwch i breswylwyr. Nodir fod yr ymgeisydd wedi cynnwys Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu 2022 (CEMP) gyda'r cais cynllunio. Nid ydym yn cytuno efo rhai agweddau o'r CEMP, enwedig yr oriau adeiladu a'r manylion am sŵn. Fydd rhaid diweddaru'r CEMP i gyd fynd efo'r amodau isod a bydd darparu mwy o fanylion o fewn y CEMP ynghylch ar sut y byddant yn rheoli sŵn o'r gwaith adeiladu;
Os mae'r cais yn cael ei chaniatâi, awgrymaf fod yr amodau isod yn cael ei chynnwys;

- Rhaid i'r holl gerbydau, offer a pheiriannau a ddefnyddir cael eu tawelu a'u cadw'n briodol mewn trefn gweithio effeithlon yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr.
- Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dylai unrhyw waith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a gŵyl banc/
- Dylai rhwystr sŵn cael ei osod o gwmpas y safle adeiladu.
- Mae rhaid i'r ymgeisydd defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228-1:2009+A1:2014: Rheoli Sŵn a Dirgryniad ar Safleoedd Adeiladu ac Agored.
- Defnyddio stanciau sŵn is (e.e. diflasu cylchdro neu jacio hydrolig) yn hytrach na stancio wedi'i yrru technegau, lle bo hynny'n rhesymol ymarferol.
- Rhaid i'r lefelau sŵn gadw at y trothwy ABC gwerthoedd sŵn , categori A o'r BS 5228-1:2009+A1:2014.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

Oriau agor

Awgrymaf fod amod yn cael ei osod ynglŷn ar oriau agor y datblygiad, i gyd-fynd efo'r manylion yn y cais sef;

- Gall y safle agor rhwng yr oriau 08:00 a 22:00, o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 10:00 a 18:00 ar ddydd Sul

Ansawdd aer/llwch

Mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad ansawdd aer a thraffig efo'r cais cynllunio. Mae'r Swyddogion wedi asesu'r adroddiad

ac yn fodlon efo'r casgliadau.

Gall llwch codi yn ystod y gwaith adeiladu ac awgrymaf fod yr amodau canlynol yn cael ei chynnwyd ar unrhyw ganiatâd;

- Ni ddylid llosgi unrhyw ddeunydd ar unrhyw adeg digwydd ar y safle .
- Mae cynllun rheoli adeiladu wedi ei gynnal ac awgrymwyd mesurau lliniaru/rheoli o fewn arferion da'r diwydiant. Pe bai'r safle'n derbyn unrhyw gwynion yn ystod y cyfnod adeiladu, byddai disgwyl i'r rheolwr safle/amgylcheddol hysbysu'r awdurdod cynllunio lleol a monitro llwch ffin a fydd yn cael ei gynnal. Bydd y monitro ' n cael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar y dymchwel/adeiladu.
- Rhaid cadw at fesurau lliniaru a amlinellir o dan dabl 5.5 o'r asesiad Ansawdd Aer.
- Rhaid i bob lori gael ei gorchuddio wrth gario deunyddiau llwch.
- Er mwyn sicrhau nad yw llwch neu fwd yn cael ei olrhain allan i'r ffordd, dylid gosod olchi olwyn yn ystod y cyfnod Adeiladu.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

Nodyn i'r ymgeisydd:

Dylid nodi nid yw caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall fel Deddf Diogelu'r Amgylchedd (Niwsans Statudol), Deddf Trwyddedu neu'r Rheoliadau Caniatáu Amgylcheddol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) am yr uchod, ynghylch y wybodaeth bellach i gefnogi'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 24 Hydref 2023 a 26 Hydref 2023.

Rydym yn parhau i fod â phryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r dogfennau a nodwyd isod yn cael eu cynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad:

Dogfennau:

Adroddiad Arolwg Ecolegol, Cambrian Ecology, 5 Hydref 2022 (Terfynol)

Cynllun Rheoli Amgylcheddol, Cambrian Ecology,

Diweddarwyd 18 Hydref 2023

Dalier sylw, heb gynnwys y dogfennau hyn fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.

Rhywogaethau wedi eu Gwarchod

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology Ltd (05/10/2022) Adroddiad Arolwg Ecolegol) wedi nodi bod ystlumod yn cymudo ac yn chwilota am fwyd yn safle'r cais. Mae ystlumod a'u mannau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Erbyn hyn mae gwybodaeth bellach wedi cael ei derbyn ar ffurf Cynllun Rheoli Amgylcheddol, Cambrian Ecology, Diweddarwyd 18 Hydref 2023, *Site Layout indicating External Lighting to Car Park and CCTV Plan* 5569/G/102, SC-C, Sep 21, a *Lighting Report,* Tamlite Lighting, 16.10.2023.

Rydym yn eich cynghori bod yr Adroddiad Arolwg Ecolegol yn cynnwys mesurau lliniaru goleuadau addas ar gyfer ystlumod. Bydd angen i'ch Awdurdod sicrhau bod y cynigion goleuo yn cyd-fynd â'r Institution of Lighting Professionals a'r Bat Conservation Trust: Guidance Note 08/23: Bats and Artificial Lighting at Night. Mae'r ddogfen Cynllun Rheoli Amgylcheddol yn cynnwys mesurau ar gyfer cynllun plannu addas. Felly, rydym yn eich cynghori bod yr Adroddiad Arolwg Ecolegol, a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol yn cael eu cynnwys yn y cynlluniau cymeradwy a'r amod dogfennau ar yr hysbysiad penderfyniad.

Ar yr amod bod y mesurau osgoi hyn yn cael eu gweithredu, rydym yn ystyried nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynnal a chadw poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei amrediad naturiol.

Ymgynghorwch â ni eto os yw'r cynlluniau yn cael eu newid mewn ffordd a allai niweidio neu amharu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys yn y safle hwn.

Awdurdod Tân:

Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu. Mae'r adroddiad yn cyfeirio at fynediad i gerbydau a cyflenwad dŵr.

Gwasanaethau yr Iaith Gymraeg:

Sylwadau 22 Awst 2023

Falch iawn o weld yr ymrwymiadau sydd wedi eu cynnwys yn y llythyr, ac yn gallu cadarnhau eu bod yn ateb y cwestiynau a gyflwynwyd gennym.

Sylwadau 8 Chwefror 2023

Mae ymrwymiad yn cael ei wneud gan y datblygwr i osod arwyddion mewnol ac allanol yn Gymraeg, ac rydym yn ymwybodol bod y datblygwr wedi gosod arwyddion dwyieithog ar safleoedd eraill. Bydd angen gwneud yn siŵr bod arwyddion yn cael eu prawf ddarllen a'u cymeradwyo gan gyfieithwyr proffesiynol, er mwyn sicrhau cywirdeb, gan ein bod yn ymwybodol o rai camgyfieithiadau gan y cwmni yn y gorffennol.

Rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynrychioli cyfle i greu swyddi yn lleol hefyd, ond nid oes digon o wybodaeth yn y datganiad am sut y byddai hyn yn cael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg. Yng nghymal 5.25 nodir y bydd y datblygiad yn "helpu pobl sydd eisiau siarad Cymraeg yn y gymuned leol [aralleiriad/cyfieithiad]) ond nid yw'n cynnig unrhyw esboniad o sut y bydd hyn yn cael ei sicrhau.

Hoffai'r Uned Iaith a Chraffu ofyn i'r ymgeisydd ystyried yr ymrwymiadau a chamau lliniaru isod (er yn cydnabod na ellir gosod y rhain fel amodau cynllunio ffurfiol):

- Ymrwymiad i sicrhau bod arwyddion mewnol ac allanol yn cael eu prawf-ddarllen a'u cymeradwyo gan gyfieithwyr Cymraeg er mwyn sicrhau cywirdeb.
- Cynnal ymgyrch farchnata lleol wrth hysbysebu swyddi er mwyn sicrhau y budd mwyaf i'r gweithlu lleol, a sicrhau y bydd cyfran o staff yn siaradwyr Cymraeg.
- Ymrwymiad i gyflogi canran benodol o siaradwyr Cymraeg (credwn bod hyn yn fwy realistig na gosod gofyn ieithyddol ar bob swydd)
- Ystyried a oes cyfle i hyrwyddo'r cyfleoedd hyfforddiant a prentisiaethau drwy'r colegau addysg bellach lleol.
- Ystyried gweithio tuag at gymeradwyaeth Cynnig Cymraeg Comisiynydd y Gymraeg Cynnig Cymraeg (comisiynyddygymraeg.cymru)

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Diolch am ein diweddaru ynghylch y cais uchod. Rwyf wedi darllen yr adroddiad '*trial* trenching' a gyflwynwyd (Bear Archaeology report no.0407, Mehefin 2023) ac fe allaf gadarnhau ei fod yn cwrdd â'r safonau proffesiynol perthnasol. Cynhaliwyd y gwaith maes yn ystod tywydd garw gan arwain at amodau gwlyb ar y tir, ond ni ystyrir bod hyn wedi dylanwadu ar ddibynadwyedd y sylwadau a wnaed. Gan nad oes cyfle i gynnal ymweliadau monitro safle, mae awdur yr adroddiad wedi darparu ffotograffau manwl a delweddau drôn fel bod

modd i mi weld cyflwr a chyfansoddiad y ffosydd o bell, er mwyn cadarnhau ei sylwadau ac i alluogi *'backfilling'*.

Ni nodwyd unrhyw dystiolaeth archeolegol yn ystod y gwerthusiad, gyda nodweddion posib yn cael eu nodi ar ddelweddau Lidar sy'n profi nad oes unrhyw olion o dan yr wyneb ac felly tybir eu bod yn tarddu o gyfnod modern neu naturiol. Mae dwysedd y ffosydd ac ansawdd y canlyniadau yn awgrymu bod hwn yn sampl cynrychioliadol o'r dyddodion ar y safle ac felly gellir dweud gyda hyder rhesymol nad oes unrhyw olion archeolegol arwyddocaol yn bresennol. Yn unol â hynny, rwyf yn cytuno â chasgliad yr adroddiad ei bod yn annhebygol iawn bod y datblygiad arfaethedig am gael effaith archeolegol andwyol.

Yn sgil y canlyniadau gwerthuso negyddol, ystyrir (ac eithrio cyflwyno'r adroddiad i'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol), nad oes unrhyw ofynion archeolegol pellach ar gyfer y cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol, ger y safle a gwybyddwyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd gwrthwynebiadau i’r bwriad ar sail:-

- Angen gwella’r rhan yma o’r A499 i ddod a fo fyny i safonau diogelwch modern ar gyfer pob dosbarth defnydd (yn cynnwys beicwyr a cherddwyr) a hynny cyn rhoi ystyriaeth i leoliad Aldi.
- Pryderon am ddiogelwch ffyrdd ar y rhan yma o’r A499 gyda nifer o ddamweiniau wedi cymryd lle.
- Pryderon am agosatrwydd y datblygiad a’r fynedfa newydd i fynediad presennol eiddo Plas Tirion.
- Pryder am ddefnydd o Lôn Nant Stigallt fel llwybr byr (shortcut) o ffordd Abererch i’r safle ac efallai angen ystyried gwneud Lon Nant Stigallt yn unffordd o Lon Caernarfon i Lon Abererch.
- Cwestiynu lleoliad yr archfarchnadoedd ddefnyddiwyd ar gyfer asesu cyfradd teithiau a traffig tebygol ac os ydynt yn wirioneddol gymaradwy.
- Effaith ciwiau mwy wrth deithio trwy Pwllheli e.e. cylchfan ger Asda ac effaith hynny ar y gyffordd rhwng Pentre Poeth a Ffordd Caernarfon.
- Effaith tagfeydd traffig yn arbennig yn ystod yr haf.
- Seilwaith presennol Pwllheli ddim gyda’r gallu i ymdrin gyda’r cynnydd traffig.
- Cwestiynu amseriad yr asesiad traffig ac ei fod wedi ei wneud yn ystod misoedd y gaeaf.
- Cynyddu cerbydau HGV ar ffordd gul sydd yn brysur iawn ar adegau.
- Dim angen traffig adeiladu ar ffordd brysur iawn yn yr haf.
- Argymell fod Archwiliad Diogelwch Ffyrdd yn cael ei wneud ac hefyd y dylai’r goleuadau stryd gael eu

ehangu.

- Angen sicrhau fod capasiti parcio digonol i wasanaethu'r siop.
- Cynyddu llygredd aer.
- Safle ddim yn hygyrch heb ddefnyddio car.
- Y safle yn un anghynaliadwy ac ynysedig (isolated).
- Safle bws agosaf oddeutu 500 medr ffwrdd yn Lôn Dywod.
- Pryder am leoliad y groesfan sebra arfaethedig.
- Angen sicrhau fod palmant yn cael ei gynnwys o fewn datblygiad Aldi er sicrhau mynediad i weddill y tir dynodiad tai.
- Cwestiynu y fethodoleg a'r manylion mae Aldi wedi ei ddefnyddio ar gyfer eu hasesiadau manwerthu.
- Yr archfarchnadoedd presennol yn ddigonol ar gyfer anghenion yr ardal leol.
- Cwestiynu'r angen am wagle manwerthu bwyd ychwanegol yn Pwllheli.
- Angen gwarchod siopau annibynnol yn y Stryd Fawr.
- Pwllheli gyda digon o siopau disgownt..
- Bwriad Aldi yn ymddangos i godi oherwydd yr angen i gystadlu gyda Lidl yn hytrach nag oherwydd diffyg mewn darpariaeth o gymharu gyda'r galw.
- Y byddai siop Lidl newydd yn rhagori ar siop Aldi newydd.
- Y prawf safle dilyniannol yn ddiffygiol a heb asesu'n drylwyr yr holl safleoedd posibl.
- Y safle i deimlo fel un fwy ar y cyrion na gerllaw canol y dref ac wedi ei leoli 600m fyny Ffordd Caernarfon. Asda a Lidl hefyd yn safleoedd ger canol y dref ond wedi eu hintegreiddio i'r craidd trefol yn well.
- Llawer o siopwyr yn defnyddio maes parcio Asda a Lidl a mynd i siopau cymdogol gerllaw ar droed ond hyn yn llai tebygol o ddigwydd gyda'r safle Aldi arfaethedig.
- Y bwriad yn debygol o ddenu cwsmeriaid o siopau / archfarchnadoedd eraill yn Pwllheli yn hytrach nag darparu ar gyfer galw hollol newydd.
- Effaith ar fusnesau annibynnol y dref.
- Ardaloedd eraill yng nghanol Pwllheli y byddai'n bosibl ei ddatblygu i'r bwriad er mwyn helpu siopau eraill y dref.
- Safle rhy agos i Asda.
- Angen annog siopau stryd fawr llai i ganol y dref a marchnad ffermwyr hefyd yn fanteisiol i gynhyrchwyr lleol.
- Amheuaeth os y byddai'n creu 40 swydd newydd i bobl leol.
- Amheuaeth os oes pobl leol yn chwilio am waith mewn manwerthu gan fod y siopau lleol yn cael trafferthion i lenwi swyddi.
- Effaith sŵn, aflonyddwch a niwsans i drigolion cyfagos.
- Colled o breifatrwydd i ddeiliaid tai cyfagos.

- Safle tu allan i ffin tref Pwllheli.
- Safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai.
- Er nad oes adeiladwyr tai wedi dangos diddordeb yn y tir mi all amgylchiadau newid oherwydd prinder tai a tir i adeiladu tai.
- Mae’r prinder o dir fflat hawdd ei gyrraedd (accessible) sydd ddim yn debygol o lifogi ac addas ar gyfer tai yn Pwllheli ac heb y tir yma ni ellir cwrdd gyda’r Strategaeth Tai.
- Adeiladu Aldi yng nghanol y dynodiad heb ymrwymiad i ddarparu unrhyw dai yn cyfaddawdu’r Strategaeth Tai.
- Achos hyfywdra Aldi o ran darparu tai yn ddiffygiol gan fod bwriad i gyflwyno cais cynllunio ar ran o’r tir. Gan fod datblygiad preswyl yn hyfyw dylid gwrthod y cais am yr archfarchnad am ei fod yn groes i’r CDLL.
- Diffygion o ran cynnwys yr Asesiad Hyfywdra.
- Os yw datblygiad preswyl ar draws yr holl safle dynodedig ddim yn hyfyw yna dylid ond caniatáu y datblygiad Aldi os yw yn galluogi datblygiad preswyl ar weddill y tri dynodedig.
- Yr Asesiad Hyfywdra yn cyfeirio nad yw y marchnata o’r safle wedi gweld unrhyw ddiddordeb gan asiantau tai nac adeiladwyr tai oherwydd yr ymddengys fod costau technegol uchel y safle i’w ddatblygu, ond gellir dadlau fod y cyfnod marchnata wedi cael ei amharu gan gyfyngiadau Covid ac nad ydynt yn derfynol eto gyda’r safle yn parhau i gael ei farchnata.
- Er fod Aldi wedi cyflwyno achos hyfywdra i ddangos nad yw’n bosibl i’r safle ddod ymlaen ar gyfer tai mae’r achos yma yn ddiffygiol erbyn hyn gyda Aldi yn cadarnhau fod perchennog rhan o’r dynodiad preswyl yn paratoi cais cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl. Hyn yn dangos fod datblygiad preswyl ar y safle dynodedig yn hyfyw.
- Y safle yn fwy addas ar gyfer gwesty bach neu dai fforddiadwy.
- Y caeau yn gwneud cyfraniad bositif i olygfeydd a chymeriad yr ardal leol.
- Adeilad ddim yn gweddu gyda’r tirlun o gwmpas.
- Y byddai’r siop yn sefyll ar ben ei hun ac felly wedi ei wahanu o’r ardal drefol gan na dydy Aldi yn disgwyl unrhyw ddatblygiad preswyl i ddod ymlaen.
- Lleoliad pell o weddill y dref.
- Sefyll ar ben ei hun gyda caeau gwyrdd naill ochr.
- Gorddatblygiad o dir gwyrdd yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.
- Creu datblygiad strimynog (ribbon development)
- Effeithio ar yr olygfa a geir o Pwllheli wrth deithio mewn ar hyd yr A499.
- Trefoli y rhan yma o Ffordd Caernarfon.
- Angen atgyfnerthu y tirlunio arfaethedig yn agos i’r ffordd er mwyn sgrinio’r adeilad, ffordd mynediad a’r maes parcio.
- Dyluniad cyntefig – sied gyda maes parcio.

- Angen adeiladu ar dir llwyd ac nid caeau gwyrdd.
- Effaith ar safonau byw a hawliau dynol i fwynhau cartrefi mewn tawelwch a phreifatrwydd.
- Tir gwlyb yn y gaeaf.
- Caeau yn ddull naturiol o reoli dŵr ffo.
- Pryderon am lifogydd.
- Effaith ar bwysau dŵr.
- Colled o gynefin bywyd gwyllt.
- Caeau yn gynefin i foch daear.

Yn ychwanegol i'r gwrthwynebiadau, roedd llawer o sylwadau o gefnogaeth hefyd wedi eu derbyn ac roeddent yn cynnwys:

- Aldi yn cynnig gwerth am arian, yn rhesymol iawn a mwy o ddewis.
- Angen mwy o ddewis yn yr ardal, siopau ar gyfnodau brig y tymor ddim yn gallu cadw fyny gyda'r galw gyda rhai silffoedd yn wag erbyn ganol y prynhawn yn Asda a Lidl.
- Angen archfarchnad arall.
- Cystadleuaeth yn dda i gwsmeriaid.
- Diffyg dewis o fwyd ffres yn Pwllheli a byddai Aldi yn fendithiol i breswylwyr lleol ac ymwelwyr.
- Aldi yn wych gyda bwydydd fegan, anghenion dietegol ac alergeddau.
- Llawer o siopau elusen yn Pwllheli ac angen mwy o siopau fel Aldi neu mi fydd Pwllheli yn cael ei rhedeg lawr a'i chadw ar ôl.
- Arbed teithio i lefydd fel Porthmadog a Bangor.
- Lleihau ôl troed carbon drwy gael Aldi yn lleol.
- Cadw pobl yn Pwllheli i siopa.
- Ddim yn effeithio canol tref Pwllheli o ran traffig.
- Lleoliad ar gyrion y dref o fantais i rai yn teithio o gyfeiriad Caernarfon.
- Lleihau siopa danfoniadau i'r cartref (home deliveries).
- Gorsafoedd gwefru ceir yn rhywbeth mae'r dref ei angen i'r dyfodol
- Creu swyddi i bobl leol.
- Ychwanegu at yr economi leol.
- Angen datblygiad pellach yn Pwllheli ar gyfer ffyniant pellach a dyfodol y gymuned.
- Gallai cael archfarchnad arall yn Pwllheli wneud i gwmnïau eraill feddwl fod Pwllheli ar ei fyny a'u annog i ddod a'i cwmni nhw i'r dref.
- Aldi yn dda i wella a moderneiddio Pwllheli a'i chyrion.
- Mae gerllaw'r ardal adeiledig a ni fyddai'n effeithio unrhyw nenlinell gan fod y tir tu ôl yn llawer uwch na'r datblygiad arfaethedig.
- Gobeithio byddai contractwyr lleol yn elwa o'r gwaith adeiladu.
- Aldi yn tarddu nwyddau o'r Deyrnas Unedig a llawer yn tarddu o Gymru.
- Aldi yn cyfrannu stoc dros ben i fanciau bwyd ac

elusennau.

- Aldi yn blaenoriaethu yr amgylchedd, bwyta'n iach a cefnogi elusennau.

Derbyniwyd hefyd ddeiseb gyda 58 enw arno yn cefnogi'r bwriad ond nid oedd rhesymau penodol dros gefnogi wedi nodi arno.

Roedd sylwadau eraill yn gefnogol i gael Aldi yn Pwllheli ond yn nodi sylwadau gan gynnwys:-

- Cefnogi ond y lleoliad ddim yn addas, eisiau lleoliad agosach i ganol y dref.
- Cefnogi ond ddim ar y safle cae gwyrdd presennol sydd gyda problemau traffig, siŵr o fod safle llwyd gwell e.e. safle na ddefnyddi'r yn Ffordd Ala sydd yn ddolur llygaid a'r hen ysbyty.
- Cefnogi ond eisiau annog cael llwybr cerdded / beicio i Llwynhudol i greu mynediad haws i'r dref ac y gallai plant gerdded i'r ysgol.
- Cefnogi ond angen iddo fod yn saff i gerdded yno a gwneud llwybr hawdd o'r dref yno.
- Cefnogi ond ella angen cafeat e.e. uchafswm defnydd o solar PV a gwresogi ffynhonnell ddaear o'r maes parcio, creu/darparu tir gerllaw i ganiatáu tai.
- Cefnogi ond pryder am effaith ar siopau lleol annibynnol.
- Cefnogi ond angen sicrhau digon o le o fewn y maes parcio.
- Cefnogi ond unig bryder yw capasiti'r siop i gael stoc ychwanegol gan mai hon fyddai'r siop gyntaf byddai ymwelwyr yn weld ar ochr Caernarfon o'r dref ac yn bresennol Asda ydy'r siop gyntaf o'r cyfeiriad yma ac yn aml y silffoedd yn wag erbyn diwedd y prynhawn yn ystod tymor gwyliau.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

Materion yn ymwneud gyda'r dynodiad tai

5.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn unol â pholisi TAI 1 CDLL. Fe fyddai rhan o'r dynodiad tai i'r dwyrain a'r gorllewin yn parhau i fod ar gael i'w ddatblygu.

5.2 Mae maen prawf (8) o Bolisi PCYFF 2 CDLL yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar dir sydd wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Wrth ddatblygu y rhan yma o'r dynodiad ar gyfer defnydd manwerthu fe fyddai'n gwahardd y gallu i'w ddatblygu ar gyfer datblygiad preswyl sef y defnydd y mae wedi ei warchod ar ei gyfer o fewn y Cynllun. Hysbysebwyd y cais yn y wasg fel cais sydd yn ymadawiad o ddarpariaethau'r cynllun datblygu sydd mewn grym yn yr ardal.

5.3 Gan fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol fe ofynnodd y Cyngor am gyfiawnhad pam na ellid datblygu'r safle ar gyfer tai. Yn unol efo hyn fe dderbyniwyd asesiad hyfywedd a gwybodaeth oedd yn amlygu fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 a heb dderbyn unrhyw gynnig arno. Ymhellach gofynnodd y Cyngor am newidiadau fel ei fod yn cael ei gyflwyno yn unol efo'r fethodoleg y buasai'r Cyngor angen er mwyn ei asesu. Mae llythyr dyddiedig yr 17 Hydref 2023 gan JLL yn amlinellu canfyddiadau diwygiedig yr asesiad hyfywedd ar gyfer y bwriad yn unol â'r ffurf oedd y Cyngor ei angen.

5.4 Mae'r asesiad diwygiedig yma yn datgan nad yw datblygu'r safle cyfan neu yn rhannol yn hyfyw ar gyfer unedau preswyl. Mae hyn ar sail darparu 100%, 20% neu ddim unedau fforddiadwy fel rhan o'r bwriad.

5.5 Ymhellach ar sail y wybodaeth yn yr asesiad mae dod a thai ymlaen ar y safle yn bresennol, yn bennaf oherwydd topograffi'r safle, yn golygu ei bod yn sylweddol anhyfyw i ddod a thai ymlaen arno heb fod yna traws-ariannu sylweddol yn digwydd.

5.6 O ddadansoddi'r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd mae'r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai presennol nad yw datblygu'r safle ar gyfer tai yn hyfyw. Yn wir o'r gwaith sensitifrwydd y gofynnodd y Cyngor iddynt ei wneud hyd yn oed wrth leihau lefelau elw'r datblygwr buasai angen cynnydd o dros 10% o fewn gwerthoedd marchnad agored yr unedau preswyl i adennill costau ar gyfer gwerth gweddilliol y tir (dylid nodi hefyd buasai'r cynnydd yma o 10% dal ddim yn rhoi gwerth marchnad deg ar gyfer y tir). Eto mae'r gwaith sensitifrwydd yma yn amlygu'r broblem o ddatblygu'r safle gyfan ar gyfer defnydd preswyl.

5.7 Ymhellach mae'r llythyr yn datgan mai datblygu rhan o'r dynodiad ar gyfer yr uned archfarchnad yma yw'r cyfle gorau ar gyfer cael gweddill o'r dynodiad i ddod yn ei flaen ar gyfer defnydd preswyl. Amlygir bydd y bwriad yma yn cynnig mynediad ffordd i'r darn o'r dynodiad tua'r gorllewin o'r archfarchnad fydd yn golygu arbedion sylweddol i ddatblygu'r rhan yma o'r safle. Ar gyfer y darn o'r dynodiad tua'r dwyrain o safle'r archfarchnad arfaethedig mae yna fwriad i ddarparu mynediad i'r tir yma a fydd hefyd yn arbed arian i unrhyw ddatblygwr all ddod ar safle yma ymlaen yn y dyfodol.

5.8 Yn ogystal i hyn mae'r llythyr yn amlygu fod yna 2 gais presennol ar gyfer defnydd preswyl o'r ddau safle ar weddill o'r dynodiad (hynny yw'r tir i'r gorllewin a'r dwyrain a gyfeirir atynt uchod).

5.9 Felly fel casgliad mae'r llythyr gan yr ymgeisydd yn datgan fod y cais yma gan Aldi yn hanfodol i hwyluso'r ddarpariaeth o elfen breswyl ar y safle. Heb y datblygiad yma nid yw'n realistig y byddai unrhyw ddefnydd preswyl yn dod yn ei flaen. Yng ngoleuni hyn maent yn datgan tra bod y safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai mae'n anhyfyw i'r defnydd yma, fodd bynnag drwy gyflwyno'r defnydd amgen o archfarchnad mi fydd hyn yn datgloi'r safle gan alluogi rhywfaint o ddatblygiad preswyl ar y safle yn hytrach na dim o gwbl. Yn ogystal ar gyfer hyn maent yn amlygu fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 a heb dderbyn unrhyw gynnig arno.

5.10 Mae yna dystiolaeth glir fod problem hyfywedd efo'r safle ac nad yw'n debygol o ddod ymlaen ar gyfer defnydd preswyl yn y farchnad dai bresennol, mae hyn yn debygol o esbonio pam fod y safle heb werthu er yr ymdrechion i farchnata'r safle. Cytunir fod datblygu rhan o'r safle ar gyfer y defnydd manwerthu arfaethedig yn hwyluso'r cyfle i weddill o'r dynodiad ddod ymlaen ar gyfer y defnydd preswyl disgwyliedig. Yng ngoleuni hyn a'r sail tystiolaeth sydd wedi cael ei

gyflwyno efo'r cais ystyrir fod tystiolaeth i fynd yn groes i'r polisïau tai perthnasol a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Materion manwerthu

5.11 Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r cais ar gyfer codi archfarchnad 1880m2 (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1332m2 o arwynebedd llawr gwerthu. Er mai cais am siop werthu bwyd A1 yw'r cais mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd. Er hynny, dylid cydnabod y bydd unrhyw ganiatâd yn cyd-fynd â'r tir, a gellid ei weithredu gan unrhyw adwerthwr. Wedi dweud hynny, mae'n rhesymol tybio os yw caniatâd yn debygol o gael ei roi (os yw'n cael ei gymeradwyo) bydd yn cael ei weithredu gan Aldi.

5.12 Mae nifer o bolisïau cynllunio sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad hwn yn sgil ei leoliad a'r ystyriaethau polisi cynllunio. O fewn y CDLL mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Pwllheli ond mae y tu allan i ganol y dref.

5.13 Mae polisi strategol PS 15 o'r CDLl ar y Cyd yn cyfeirio at Ganol Trefi ac manwerthu ac mae'n cynnwys yr hierarchaeth manwerthu ar gyfer Gwynedd a Môn. Mae Pwllheli wedi'i adnabod fel Canolfan Fanwerthu Drefol sef yr ail haen o Ganolfannau ym mholisi PS 15. Mae'r eglurhad i Bolisi PS 15 ym mharagraff 6.3.98 yn datgan y rhoddi'r blaenoriaeth yn gyntaf i ddatblygu safleoedd yn y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Manwerthu Trefol, yna safleoedd ar gyrion canolfannau, ac wedyn Canolfannau Manwerthu Lleol. Mae'r polisi hefyd yn ceisio amddiffyn bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau trefi yn ardal y cynllun.

5.14 Cynhaliwyd Astudiaeth Adwerthu yn 2013 i baratoi ar gyfer y CDLl ar y Cyd, a daeth i'r casgliad y byddai angen adnabod yr angen i hwyluso darpariaeth o 172m2 o ofod llawr daear ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleus ym Mhwllheli yn ystod oes y Cynllun. Ers dyddiad mabwysiadu'r CDLL mae yna ganiatâd wedi ei roddi ar gyfer estyniad i Asda presennol ym Mhwllheli sydd wedi cael ei weithredu, golygai hynny fod y gofod a adnabuwyd wrth baratoi'r CDLL wedi cael ei ddarparu. Wedi dweud hynny nid yw polisïau PS 15, MAN 1 a MAN 3 yn rhwystro datblygiadau adwerthu newydd y tu allan i ganolfannau trefi diffiniedig.

5.15 Mae Polisi MAN 3 yn berthnasol gan ei fod yn delio gyda manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu. Nodir rhan olaf o bolisi MAN 3 y caniateir cynigion am ddatblygiadau manwerthu mawr o fewn ffiniau datblygu ble gellir cydymffurfio hefo'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi, sydd yn nodi:-

- Na fyddai'r datblygiad yn tanseilio'r hierarchaeth fanwerthu sydd wedi'i nodi ym Mholisi PS 15;
- Na fyddai'r datblygiad, un ai ar ben ei hun neu ar y cyd â datblygiadau eraill sydd wedi'u caniatáu, yn tanseilio bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi diffiniedig;
- Y dangoswyd tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol;
- Bodlonrwydd y dull dilyniannol sydd wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC).

5.16 Mae Polisi MAN 1 hefyd yn gofyn bod 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 sydd wedi'i nodi yn PCC a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Hierarchaeth manwerthu

5.17 O gofio bod Pwllheli wedi'i hadnabod fel Canolfan Fanwerthu Drefol yn y CDLl ar y Cyd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn tanseilio'r hierarchaeth adwerthu gan y disgwylir i Pwllheli fod yn un o'r prif ffocws i fanwerthu a datblygiadau masnachol yng Ngwynedd a Môn.

Tystiolaeth o angen

5.18 Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer defnyddiau manwerthu, mae paragraff 4.3.14 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (fersiwn 11) yn dynodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yr angen am y datblygiad lle mae'r cynnig y tu allan i ganolfan ddiffiniedig a heb ei neilltuo mewn cynllun datblygu cyfredol. Mae paragraff 4.3.26 yn dynodi y dylai pob cais cynllunio safle manwerthu â thros 2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr gros neu fwy gael ei gefnogi gan asesiad effaith manwerthu. Ar gyfer ceisiadau cynllunio llai o faint, gall awdurdodau cynllunio lleol benderfynu a yw asesiad effaith yn angenrheidiol, ond dylai ceisiadau ar gyfer asesiadau effaith manwerthu gan awdurdodau cynllunio lleol ar ddatblygiadau llai fod yn gymesur â’r effeithiau posibl. Mae'r siop Aldi arfaethedig yn 1,880 metr sgwâr gros sydd o dan isafswm trothwy PCC.

5.19 Er nad oes ei angen yn unol â maint trothwy (2,500 metr sgwâr) y PCC a'r CDLl, ar gais yr ACLl mae'r ymgeisydd wedi cynnal asesiad isafswm effaith manwerthu. Mae paragraff 6.3.109 y CDLl yn cydnabod y gall cynlluniau ar raddfa lai na 2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr gros, effeithio'n andwyol ar fywiogrwydd a hyfywedd canolfannau presennol. Felly, ystyriwyd ei bod yn rhesymol gofyn am asesiad i asesu effeithiau posib y bwriad o ystyried maint yr anheddiad, lleoliad y safle a maint y bwriad.

5.20 Fel rhan o'r cais, paratowyd Datganiad Cynllunio (DC) gan Jones Lang LaSalle (JLL). Mae Rhan 7 ac Atodiad 4 y Datganiad Cynllunio yn ymdrin â'r ystyriaethau cynllunio manwerthu sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynwyd llythyr yn gwrthwynebu gan Plan A ar ran Lidl GB Ltd dyddiedig 3 Chwefror 2023. Ymatebodd JLL i sylwadau Plan A (llythyr dyddiedig 30 Mai 2023) a llythyrau pellach (dyddiedig 22 Mai 2023 ac 18 Gorffennaf 2023). Comisiynodd y Cyngor arbenigwyr annibynnol i ddarparu asesiad o'r materion cynllunio manwerthu a godwyd gan y cais, h.y. yr effaith manwerthu, profion angen a dilyniannol fel y'u hamlinellwyd yn PCC a NCT 4.

Sylfaen a blwyddyn dylunio

5.21 Mae JLL yn dilyn blwyddyn sylfaen 2022 a blwyddyn dylunio 2027 ar gyfer yr asesiad effaith manwerthu. Fodd bynnag, mae'r asesiad angen meintiol yn edrych ar dwf gwariant o 2019. Blwyddyn sylfaen 2022 yw'r adeg pan gafodd y cais ei wneud a'r flwyddyn calendr llawn fwyaf diweddar ar gyfer y gwariant sydd ar gael a lefelau trosiant. Mae sylwadau hwyrach JLL yn dynodi fod ffigyrau 2019 wedi'u darparu er mwyn sicrhau y gellir ystyried effeithiau pandemig Covid-19 yn iawn.

5.22 Er gwaethaf blwyddyn sylfaen 2019 neu 2022, mae'r asesiad effaith yn dal i gymharu lefelau masnachu 2022 gyda lefelau ôl-datblygiad yn 2027, sydd yn ddull safonol ac a fabwysiadir yn eang. Dylai'r dadansoddiad capasiti hefyd ddilyn blwyddyn sylfaen 2022, yn gyson gyda dadansoddiad gwiriad iechyd canol y dref. Fel arfer, mae gwir drosiant a throsiant disgwyliedig cyfleusterau nwyddau cyfleus yn y flwyddyn sylfaen yn cael eu cymharu er mwyn asesu a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Nid yw JLL wedi ymgymryd â'r math hwn o ddadansoddiad cymharol yn 2019, 2022, 2024 na 2027. I bob diben, mae dull JLL yn tybio fod cyfleusterau nwyddau cyfleus yn masnachu'n foddhaol (yn gytbwys) yn y flwyddyn sylfaen ac felly bydd twf gwariant yn y dyfodol neu golled gwariant a adenillir ar gael i gefnogi cyfleusterau newydd.

5.23 Os caniateir, gallai'r siop arfaethedig gael ei chwblhau yn 2024/2025. Mae caniatáu dwy flynedd ar ôl ei chwblhau i gyflawni patrymau llawn a sefydlog yn awgrymu fod 2027 yn flwyddyn dylunio briodol i brofi'r effaith.

Sylfaen pris

5.24 Mae JLL yn dyfynnu ffigyrau gwariant a throsiant ar brisiau 2021. Mae rhagolygon capasiti ac effaith i 2022, 2024 a 2027 yn eithrio chwyddiant.

Ardal yr astudiaeth

5.25 Mae JLL yn mabwysiadu Parth 10 o Astudiaeth Adwerthu Gwynedd ac Ynys Môn 2013 (GARS), oedd yn cynnwys sectorau cod post (LL53 5 – Pwllheli, Efailnewydd a Llannor, LL53 6 – Nefyn, Morfa Nefyn a Chwilog, LL53 7 – Abersoch, Llanbedrog a Mynytho a LL53 8 – Aberdaron, Tudweiliog ac Edern). Awgrymodd y GARS fod cyfleusterau manwerthu ym Mhwllheli yn denu'r rhan fwyaf o'u masnach o Barth 10. Mae mwyafrif y fasnach sy'n weddill yn debygol o ddod o ymwelwyr twristaidd. Ystyrir bod ardal yr astudiaeth sy'n seiliedig ar Barth 10 yn gadarn a phriodol.

1.1 Cyfran o'r farchnad/Arolwg siopwyr aelwydydd

5.26 Mae JLL yn dilyn canlyniadau o arolwg ffôn aelwydydd a gynhaliwyd ym mis Rhagfyr 2019 i amcangyfrif cyfran o'r farchnad ar gyfer pob cyrchfan siopa yn ardal yr astudiaeth. Yna, defnyddir y gyfran o'r farchnad neu gyfraddau treiddio i gyfrifo trosiant pob cyrchfan siopa yn 2022, 2024 a 2027 fel y dengys yn Nhabl 4 JLL yn Atodiad 4.

5.27 Nid yw'n glir sut y defnyddiwyd canlyniadau'r arolwg aelwydydd i gyfrifo cyfran o'r farchnad ar gyfer prif fwydydd a bwydydd atodol (top-up), e.e. y pwysoliad rhwng prif wariant a gwariant atodol. Mae cyfran gyfunol o'r farchnad gwariant nwyddau cyfleus a ddenir i gyfleusterau siopa ym Mhwllheli ym Mharth 10 yn 74.3%, h.y. £35.17 miliwn o'r cyfanswm gwariant sydd ar gael ym Mharth 10 o £47.34 miliwn.

5.28 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn awgrymu fod cyfran Pwllheli o'r farchnad o ddewis cyntaf prif deithiau siopa bwyd yn 90.2% (ac eithrio'r we ac ymatebion oedd yn nodi ddim yn gwybod). Cyfran o'r farchnad ar gyfer ail ddewis prif deithiau siopa bwyd oedd 79.6% (ac eithrio' we, ymatebion oedd yn nodi ddim yn gwybod a ddim yn unlle arall). Cyfran Pwllheli o'r farchnad teithiau siopa bwyd atodol (top-up) oedd 52.5% (ac eithrio ymatebion oedd yn nodi ddim yn gwybod a ddim yn gwneud siopa atodol).

5.29 Fel arfer, byddai arbenigwyr y Cyngor yn dilyn rhaniad gwariant o 50%/20%/30% ar gyfer dewis cyntaf ac ail ddewis prif deithiau siopa bwyd a siopa atodol. Ar y sail hon, byddai cyfran gyfunol Pwllheli o farchnad yr holl wariant nwyddau cyfleus (ac eithrio gwerthiannau ar y we) dros 76%. Ystyrir felly nad yw JLL wedi goramcangyfrif cyfran Pwllheli o'r farchnad gwariant (74.3%) o ganlyniadau'r arolwg aelwydydd.

Poblogaeth a gwariant

5.30 Mae JLL yn dilyn amcangyfrif poblogaeth ar gyfer 2019 fel y'i darparwyd gan CACI (cwmni sy'n darparu data ar boblogaeth ac incwm) yn 2020 (fel ffynhonnell yn y troednodyn i Dabl 1 JLL yn Atodiad 4). Roedd poblogaeth ym Mharth 10 yn 17,508 yn 2019. Cafodd yr amcangyfrif hwn ei ragamcanu ymlaen i 2022, 2024 a 2027, yn seiliedig ar amcangyfrifon twf poblogaeth StatWales ar gyfer Gwynedd. Rhagamcanwyd y byddai poblogaeth yn cynyddu o 378 o bobl rhwng 2019 a 2027. Mae'r gyfradd twf +2.2% hwn dros wyth mlynedd yn weddol gyson gydag amcangyfrifon twf poblogaeth StatWales yn seiliedig ar 2018 ar gyfer Gwynedd. Fodd bynnag, ffigwr y boblogaeth sydd fel arfer yn byw yno yng Nghyfrifiad 2021 ar gyfer Gwynedd yw 117,393, sydd 6% yn is nag amcangyfrif StatWales yn seiliedig ar 2018 ar gyfer 2021.

5.31 Mae Experian yn darparu ffigyrau poblogaeth fwy cyfredol ar gyfer Parth 10, a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2023. Amcangyfrif poblogaeth y flwyddyn sylfaen ar gyfer Parth 10 yn 2021 yw 16,917, sydd yn 591 yn llai o bobl nag amcangyfrif 2019 CACI, ac ymddengys ei fod yn fwy unol â ffigwr poblogaeth Cyfrifiad 2021. Dynoda rhagolygon Experian y bydd nifer y bobl ym Mharth 10 yn cynyddu o +329 o bobl rhwng 2021 a 2027, sydd yn weddol gyson gydag amcangyfrifon twf poblogaeth StatWales ar gyfer Gwynedd, ond mae'r man cychwyn yn llawer is.

5.32 Dylai amcangyfrifon poblogaeth mwy cyfredol Experian fod yn fwy dibynadwy a chadarn nag amcangyfrifon CACI, sydd bellach yn dair blwydd oed a ddim yn adlewyrchu Cyfrifiad 2021.

5.33 Dilynodd JLL ddata gwariant CACI ar gyfer 2019 hefyd. Mae gwariant nwyddau cyfleus y pen wedi cael ei ragamcanu i 2022, 2024 a 2027 yn seiliedig ar gyfraddau twf CACI. Roedd gwariant y pen yn £2,450 yn 2019 (prisiau 2021), a ragamcanwyd i gynyddu +11.7% rhwng 2019 a 2022, ac yna +17.5% rhwng 2022 a 2024 a +5.8% rhwng 2024 a 2027. Dylid nodi mai prisiau 2021 yw'r amcangyfrifon twf hyn ac maent yn eithrio chwyddiant.

5.34 Mae Experian yn darparu data gwariant lleol mwy cyfredol ar gyfer Parth 10 yn 2021, yn hytrach na data blwyddyn sylfaen 2019 a ddarparwyd gan CACI. Mae ffigyrau gwariant 2021 Experian yn seiliedig ar lefelau gwariant gwirioneddol yn 2021 yn hytrach na rhagamcanion. Gwariant nwyddau cyfleus y pen Experian ym Mharth 10 yw £2,938 yn 2021, sy'n uwch na rhagamcan CACI yn 2022 (£2,736). Fodd bynnag, cafodd ffigwr 2021 Experian ei aflunio gan gyfnodau clo Covid yn ystod y flwyddyn honno. Yn ystod y cyfnodau clo Covid yn 2020 a 2021, roedd aelwydydd yn gyffredinol yn bwyta allan yn llai aml, yn gweithio gartref ac yn gwario mwy ar siopa bwyd a groser. Mae rhagolygon diweddaraf Experian yn dynodi ailaddasiad ar ôl Covid yn ystod 2022 gyda lleihad o -6.7% mewn gwariant nwyddau cyfleus y pen. Mae Experian yn rhagweld y bydd gwariant nwyddau cyfleus y pen yn parhau i ostwng mewn termau real yn ystod 2023 (-2.4%) a 2024 (-0.4%), gan adlewyrchu barn Experian ar effeithiau tebygol yr argyfwng costau byw a thueddiadau diweddar eraill.

5.35 Mae JLL yn didynnu ffurfiau arbennig o fasnachu (SFT) o wariant sydd ar gael yn seiliedig ar arolwg aelwydydd 2019 gan dybio bod 70% o werthiannau ar-lein yn cael ei wneud drwy siopau ffisegol. Y didyniadau ar gyfer SFT oedd 1.03% yn 2019, 1.79% yn 2022, 1.99% yn 2024 a 2.59% yn 2027. Mae rhagamcanion diweddaraf Experian ar gyfer SFT addasedig yn awgrymu didyniadau uwch, h.y. 3.8% yn 2019, 5.8% yn 2022, 5.9% yn 2024 a 6.6% yn 2027, fel y'u hargymhellir yn Nodyn Briffio Cynllunydd Manwerthu 20 (Chwefror 2023).

5.36 Ym marn arbenigwyr y Cyngor, nid yw canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn darparu sail ddibynadwy ar gyfer amcangyfrif y lleihad priodol ar gyfer SFT. Mae'r holiadur yn gofyn:

- C01 - ym mha siop neu ganolfan yr ydych fel arfer yn gwneud y rhan fwyaf o brif siopa bwyd eich aelwyd?
- C11 - I ble'r ydych yn mynd fel arfer ar gyfer y rhan fwyaf o siopa atodol (top-up) ar raddfa fechan eich aelwyd?
-

5.37 Er bod ymatebwyr a ddynododd eu bod yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa bwyd a groser ar y we wedi'u cofnodi, ym marn arbenigwyr y Cyngor, bydd geiriad y cwestiynau hyn yn tueddu i dan-amcangyfrif pwysigrwydd siopa gartref. Ymhellach, nid yn unig y mae SFT yn cynnwys siopa gartref ar y we ond mae hefyd yn cynnwys stondinau a marchnadoedd, gwerthiannau o ddrws i ddrws. Mae didyniadau argymelledig Experian ar gyfer SFT addasedig yn darparu asesiad mwy dibynadwy a chadarn na'r rhai a amcangyfrifwyd o ganlyniadau'r arolwg aelwydydd.

5.38 Ar sail asesiad arbenigol y Cyngor, mae gwariant y pen ym Mharth 10 wedi cael ei ddiweddaru ar sail amcangyfrif gwariant diweddaraf Experian (2021), didyniadau SFT a chyfraddau twf rhwng 2022 a 2027 fel y dengys yn y tabl isod:

Gwariant nwyddau cyfleus y pen ac eithrio SFT (prisiau 2021)

Blwyddyn	Ffigyrau JLL	Ffigyrau Experian	% gwahaniaeth
2022	£2,687	£2,582	-3.9%
2024	£2,820	£2,507	-11.1%
2027	£2,967	£2,496	-15.9%

Ffynhonnell: Tabl 2b JLL, Atodiad 4 a gwariant a rhagamcanion blwyddyn sylfaen 2021 Experian – Nodyn Briffio Manwerthu 20.

5.39 Mae rhagamcan diweddaraf gwariant nwyddau cyfleus Experian ar gyfer 2022 yn debyg i amcangyfrif CACI, ond mae rhagamcanion Experian rhwng 2022 a 2027 yn llawer is, am y rhesymau a amlinellwyd uchod. Mae cyfanswm y gwariant nwyddau cyfleus sydd ar gael ym Mharth 10 wedi cael ei ddiweddaru ar sail rhagamcanion poblogaeth a data gwariant diweddaraf Experian fel y dengys isod.

Cyfanswm y gwariant nwyddau cyfleus sydd ar gael ym Mharth 10 (£ miliynau – prisiau 2021)

Blwyddyn	Ffigyrau JLL	Ffigyrau Experian	% gwahaniaeth
2022	£47.34	£44.27	-6.5%
2024	£49.96	£43.11	-13.7%
2027	£53.07	£43.05	-18.8%

Ffynhonnell: Tabl 3 JLL, Atodiad 4 a gwariant a rhagamcanion gwariant blwyddyn sylfaen 2021 Experian – Nodyn Briffio Manwerthu 20.

5.40 Mae rhagamcanion poblogaeth a rhagamcanion gwariant diweddaraf Experian yn awgrymu bod cyfanswm gwariant nwyddau cyfleus 6.5% yn is yn 2022 nag amcangyfrifon CACI ac yn 18.8% yn is yn 2027. Ymdrinnir â goblygiadau'r rhagamcanion is hyn yn ddiweddarach yn yr asesiad hwn.

Trosiannau manwerthu - Gwir amcangyfrifon ar sail arolwg

5.41 Mae trosiannau nwyddau cyfleus (gwir amcangyfrifon) cyfleusterau blwyddyn sylfaen 2022 yn seiliedig ar gyfranddaliadau'r farchnad a chanlyniadau arolwg aelwydydd 2019, fel y'u crynhoir yn Nhabl 4 JLL yn Atodiad 4. Mae masnach a mewnlif gwariant ymwelwyr ychwanegol wedi'u hychwanegu at y trosiant sy'n deillio o Barth 10 yn seiliedig ar amcangyfrifon o GARS, h.y. 22.97% ychwanegol ar gyfer twristiaeth ym Mhwllheli. Mae'r gwariant twristaidd ychwanegol hwn yn ymddangos yn rhesymol yn seiliedig ar ffigyrau adroddiad STEM diweddar ar gyfer Gwynedd, sy'n awgrymu y bu 18.57 miliwn o ddyddiau ymwelwyr yn 2021 (cyfartaledd o 50,900 o ymwelwyr y dydd yn ystod y flwyddyn) sy'n cynhyrchu cyfanswm gwariant siopa o £840 miliwn.

5.42 Mae trosiant nwyddau cyfleus 2022 JLL ar gyfer siopau ym Mhwllheli yn gyfanswm o £47.65 miliwn, £11.96 miliwn ar gyfer canol tref Pwllheli a £35.69 miliwn ar gyfer tu allan i ganol Pwllheli, fel y dengys yn Nhabl 5 yn Atodiad 4. Nid yw JLL yn darparu dadansoddiad manylach fesul siop. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y wybodaeth yn Nhablau 4 a 5 JLL, dengys cyfanswm trosiannau cyfleusterau nwyddau cyfleus 2022 ym Mhwllheli yn y tabl isod. Os bydd rhagamcanion poblogaeth a gwariant mwy cyfredol Experian yn cael eu mabwysiadu, yna byddai'r ffigyrau trosiant hyn yn gostwng 6.5%. Dengys ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor hefyd yn y tabl isod

Trosiant nwyddau cyfleus 2022 blwyddyn sylfaen ym Mhwllheli (£ miliwn)

Siop/lleoliad	Amcangyfrifon JLL	Amcangyfrifon diwygiedig arbenigwyr y Cyngor
B&M Bargains, canol tref Pwllheli	2.47	2.31
Home Bargains, canol tref Pwllheli	0.49	0.46
Iceland, canol tref Pwllheli	4.73	4.42
Spar, canol tref Pwllheli	3.66	3.42
Asda, Y Traeth, Pwllheli	15.26	14.27
Lidl, Ffordd Caerdydd, Pwllheli	19.62	18.34
Arall yng nghanol tref Pwllheli	0.62	0.58
Arall tu allan i ganol Pwllheli	0.80	0.75
Cyfanswm	**47.65**	**44.55**

Ffynhonnell: Tabl 4 a 5 JLL Atodiad 4. Addasiadau ar gyfer poblogaeth a gwariant Experian yn 2022.

5.43 Mae trosiant nwyddau cyfleus 2027 JLL ar gyfer siopau ym Mhwllheli yn gyfanswm o £53.42 miliwn, £13.41 miliwn ar gyfer canol tref Pwllheli a £40.01 miliwn ar gyfer tu allan i ganol Pwllheli. Yn seiliedig ar y wybodaeth yn Nhablau 4 a 5 JLL, dengys trosiannau cyn-datblygu'r

prif siopau yn y tabl isod. Os bydd rhagamcanion poblogaeth a gwariant mwy cyfredol Experian yn cael eu mabwysiadu, yna byddai'r ffigyrau trosiant hyn yn gostwng 18.8%. Dengys addasiadau arbenigwyr y Cyngor hefyd yn y tabl isod.

Trosiant nwyddau cyfleus 2027 blwyddyn dylunio ym Mhwllheli (£ miliwn)

Siop/lleoliad	Amcangyfrifon JLL	Amcangyfrifon diwygiedig arbenigwyr y Cyngor
B&M Bargains, canol tref Pwllheli	2.76	2.24
Home Bargains, canol tref Pwllheli	0.54	0.44
Iceland, canol tref Pwllheli	5.31	4.31
Spar, canol tref Pwllheli	4.11	3.33
Asda, Y Traeth, Pwllheli	17.10	13.89
Lidl, Ffordd Caerdydd, Pwllheli	21.99	17.86
Arall yng nghanol tref Pwllheli	0.68	0.55
Arall tu allan i ganol Pwllheli	0.93	0.76
Cyfanswm	**53.42**	**43.38**

Ffynhonnell: Tabl 4 a 5 JLL Atodiad 4. Addasiadau ar gyfer poblogaeth a gwariant Experian yn 2022.

5.44 Ymdrinnir â goblygiadau'r gwir amcangyfrifon trosiant is hyn yn ddiweddarach yn yr asesiad hwn.

Trosiannau manwerthu - Amcangyfrifon meincnod cyfartalog cwmni

5.45 Nid yw JLL wedi darparu gwybodaeth mewn perthynas â'r trosiant disgwyliedig neu drosiannau meincnod y prif siopau bwyd ym Mhwllheli yn seiliedig ar eu gofod llawr gwerthu a dwyseddau gwerthiannau cyfartalog priodol eu cwmni, sy'n ddull cyffredin a dderbynnir yn helaeth a ddilynir mewn sawl asesiad angen ac effaith manwerthu.

5.46 Gellir amcangyfrif trosiannau meincnod yn defnyddio amcangyfrifon gofod llawr gwerthu Storepoint Oxford Retail Consultants (ORC) (yn seiliedig ar ddata VOA) ac amcangyfrifon diweddaraf GlobalData ar ddwysedd gwerthiannau cyfartalog cwmni. Yn seiliedig ar y wybodaeth hon ac amcangyfrif canran gofod llawr gwerthu nwyddau cyfleus arbenigwyr y Cyngor, cyfrifir trosiannau meincnod nwyddau cyfleus y prif siopau yn y tabl isod. Rhagamcanwyd trosiannau meincnod i 2027 yn seiliedig ar ragamcanion dwysedd gwerthiannau diweddaraf Experian, sy'n awgrymu y bydd gofod llawr manwerthu nwyddau cyfleus yn cynyddu ei drosiant +6.6% rhwng 2022 a 2027 (+3.4% yn 2023, +2.8% yn 2024 a +0.1% bob blwyddyn ar ôl hynny).

Gofod llawr gwerthiannau nwyddau cyfleus a throsiant meincnod Pwllheli yn 2022 a 2027

Siop	Cyfanswm gwerthiannau gofod llawr metr sgwâr net	% gwerthiannau nwyddau cyfleus	Gwerthiannau cyfleus metr sgwâr net	Dwysedd gwerthiant cyfartalog y cwmni £ fesul metr sgwâr net	Trosiant meincnod cyfleus 2022 £M	Trosiant meincnod cyfleus 2027 £M
Iceland	304	98	298	6,446	1.92	2.05
B&M Bargains	1,116	30	335	3,027	1.01	1.08
Home Bargains	816	20	163	6,018	0.98	1.05
Asda, Pwllheli	1,453	80	1,162	13,267	15.42	16.44
Lidl, Pwllheli	660	90	594	8,443	5.02	5.35
Cyfanswm	**3,533**		**2,552**		**24.35**	**25.97**

Ffynhonnell: ORC StorePoint 2023 a GlobalData Tachwedd 2022. Amcangyfrifon arbenigwyr y Cyngor o % gwerthiannau cyfleus a thwf Experian mewn dwyseddau gwerthiannau nwyddau cyfleus.

5.47 Trosiant meincnod cyfunedig y pum prif siop ym Mhwllheli yw £24.35 miliwn yn 2022. Gwir drosiant addasedig arbenigwyr y Cyngor ar gyfer y siopau hyn yw £39.8 miliwn. Gyda'i gilydd, awgryma'r ffigyrau hyn fod y prif siopau ym Mhwllheli yn masnachu 63% uwchben y lefelau meincnod yn 2022. Amcangyfrifir bod siop Lidl yn masnachu dros deirgwaith cyfartaledd y cwmni, ar ddwysedd gwerthiannau, ac amcangyfrifir bod siop Asda yn masnachu oddeutu 7% islaw'r meincnod.

5.48 Efallai bod canlyniadau'r arolwg aelwydydd wedi goramcangyfrif trosiant siop Lidl ond, gyda'i gilydd, mae cyfleusterau nwyddau cyfleus ym Mhwllheli yn debygol o fod yn masnachu'n iach ac yn sylweddol uwchben y meincnod. Mae llythyr gwrthwynebu Lidl yn cadarnhau bod siop bresennol Lidl ym Mhwllheli yn 'perfformio'n dda'.

5.49 Yn 2027, rhagamcanir y bydd prif siopau bwyd ym Mhwllheli yn masnachu 49% uwchben y meincnod, £38.74 miliwn o'i gymharu â £25.97 miliwn.

Trosiant y datblygiad arfaethedig

5.50 Disgwylir i siop fwyd Aldi gael arwynebedd llawr o 1,880 metr sgwâr gros gydag ardal werthu o 1,332 metr sgwâr net, sy'n awgrymu cymhareb net i gros o thua 71%, sy'n gyson â cheisiadau cynllunio diweddar eraill ar gyfer siopau Aldi arfaethedig.

5.51 Rhennir gofod llawr gwerthu Aldi yn 80% nwyddau cyfleus ac 20% nwyddau cymharol, sy'n gyson â rhagdybiaethau diweddar ar gyfer siopau disgownt o'r maint hwn. Mae JLL (Tabl 6 yn

Atodiad 4) yn mabwysiadu 1,003 metr sgwâr net ar gyfer gwerthiannau nwyddau cyfleus a 266 metr sgwâr net ar gyfer gwerthiannau nwyddau cymharol. Os rhagdybir y bydd 80% o ofod llawr ar gyfer gwerthiannau nwyddau cyfleus, yna dylid mabwysiadu 1,066 metr sgwâr net yn hytrach na 1,003 metr sgwâr net.

5.52 Awgryma JLL fod dwysedd gwerthiannau cyfartalog cwmni Aldi yn £11,199 metr sgwâr net, yn seiliedig ar wybodaeth GlobalData o fis Rhagfyr 2021. Mae JLL yn awgrymu mai 90% yn unig o gyfartaledd y cwmni (£10,079 fesul metr sgwâr net) y dylid ei fabwysiadu ar gyfer siopau yng Nghymru. Mae gofod llawr nwyddau cyfleus o 1,003 metr sgwâr net am £10,079 fesul metr sgwâr net yn awgrymu trosiant o £10.11 miliwn yn hytrach na £9.71 miliwn, fel y dengys yn Nhabl 6 JLL yn Atodiad 4. Ymhellach, ni ddarparwyd digon o dystiolaeth i gefnogi rhagdybiaeth dwysedd gwerthiannau 90% is JLL ym Mhwllheli, fel yr awgrymwyd gan lythyr gwrthwynebu Lidl.

5.53 Mae amcangyfrifon gwariant lleol nwyddau cyfleus Experian ar gyfer Pwllheli yn dynodi bod gwariant cyfartalog y pen yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol yn 2021. Nid oes unrhyw reswm i ddisgwyl siopau bwyd ym Mhwllheli fasnachu o dan gyfartaledd y DU, a gefnogir gan y lefelau uchel o'r masnachu presennol a awgrymir uchod.

5.54 Fodd bynnag, mae gwybodaeth fwyaf diweddar GlobalData ym mis Tachwedd 2022 yn awgrymu bod dwysedd gwerthiannau cyfartalog cwmni Aldi yn £10,545 fesul metr sgwâr net ar gyfer 2022 (ar brisiau 2021) yn seiliedig ar gyfartaledd y DU. Trosiant nwyddau cyfleus a gafodd ei ddiweddaru a'i gywiro gan arbenigwyr y Cyngor ar gyfer siop Aldi yn 2022 yw £11.24 miliwn (1,066 metr sgwâr net am £10,545 fesul metr sgwâr). Efallai bod JLL wedi tanamcangyfrif trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig, h.y. dylid dilyn £11.24 miliwn yn hytrach na £9.71 miliwn yn 2022. Mae dadansoddiad sensitifrwydd JLL yn y llythyr ymateb (dyddiedig 30 Mawrth 2023) yn dilyn trosiant uwch o £10.8 miliwn, ond mae'n dal o dan yr amcangyfrif a gafodd ei ddiweddaru gan arbenigwyr y Cyngor.

5.55 Fel y dynodir uchod, mae rhagamcanion twf diweddaraf Experian ar gyfer dwyseddau gwerthiannau nwyddau cyfleus (Nodyn Briffio Cynllunydd Manwerthu 20) yn awgrymu y dylai'r trosiant disgwyliedig hwn yn 2022 gynyddu 6.6% yn 2027. Dylai trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig yn 2027 fod yn £11.98 miliwn, yn hytrach na £9.71 miliwn neu £10.8 miliwn.

Angen meintiol ac ansoddol

5.56 Mae JLL wedi ymgymryd ag asesiad o gapasiti meintiol ar gyfer y siop Aldi arfaethedig yn Adran 7 ynghyd ag asesiad o angen ansoddol. Dynoda PCC y dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried angen ansoddol.

5.57 Amlinellwyd asesiad capasiti JLL yn Nhabl 7 yn Atodiad 4. Rhagdybiodd y tabl hwn y bydd capasiti gwariant ar gyfer siop Aldi yn cael ei gynhyrchu gan yr isod:

- twf gwariant yn y dalgylch lleol (Parth 10) rhwng 2019 a 2027 (+£10.62 miliwn);
- twf mewn gwariant twristaidd rhwng 2019 a 2027 (£1.21 miliwn); a

- cholled gwariant a adenillir o'r dalgylch lleol (£4.35 miliwn yn 2027).
-

5.58 Mae JLL yn amcangyfrif y bydd gwariant ychwanegol erbyn 2027 yn gyfanswm o £16.05 miliwn. Mae dull JLL yn tybio y bydd yr holl dwf gwariant ar gael i gefnogi gofod llawr newydd ym Mhwllheli, sydd yn afrealistig. Mewn ymateb i'r mater hwn, rhagwelodd dadansoddiad sensitifrwydd JLL (20 Mawrth 2023) lefel is o dwf gwariant ar gael i Bwllheli o £12.32 miliwn yn 2027.

5.59 Fel y dynodwyd yn gynharach, mae rhagamcanion poblogaeth a rhagamcanion gwariant mwy cyfredol Experian yn awgrymu bod disgwyl i wariant nwyddau cyfleus ym Mharth 10 leihau o £44.27 miliwn yn 2022 i £43.05 miliwn yn 2027. Os bydd y ffigyrau hyn yn cael eu mabwysiadu ynghyd â blwyddyn sylfaen 2022, i ddiweddaru Tabl 7 JLL yn Atodiad 4 a'u dadansoddiad sensitifrwydd, yna ni fydd capasiti meintiol ar gyfer y siop Aldi arfaethedig yn cael ei ddangos, gan nad oes twf gwariant rhwng 2022 a 2027.

5.60 Fodd bynnag, mae asesiad angen JLL yn methu â chymharu gwir drosiannau a throsiannau meincnod cyfleusterau nwyddau cyfleus presennol ym Mhwllheli i asesu p'un a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Mae JLL (paragraff 7.37) yn awgrymu fod siop Lidl yn 'gor-fasnachu yn sylweddol iawn' ond ni ymdrinnir â hyn yn yr asesiad angen meintiol.

5.61 Awgryma amcangyfrifon diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y rhagwelir y bydd y prif siopau ym Mhwllheli yn masnachu £12.77 miliwn uwchben y meincnod yn 2027, gwir drosiant o £38.74 miliwn o'i gymharu â'r trosiant meincnod o £25.97 miliwn.

5.62 Fel y dynodwyd uchod, trosiant diwygiedig nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig yw £11.98 miliwn. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellir cefnogi'r trosiant hwn drwy'r lefelau masnachu a ragwelir uwchben y trosiant meincnod yn 2027.

Angen ansoddol

5.63 Mae JLL yn asesu buddion ansoddol y siop Aldi arfaethedig yn fras. Cyfeirir at siop Aldi yn helpu i sicrhau darpariaeth dda o hyd i breswylwyr Pwllheli o ran ansawdd, dewis ac ystod o siopa nwyddau cyfleus. Awgryma JLL y bydd y siop arfaethedig yn lleihau teithio i siopau tu allan i'r dalgylch. Mae JLL hefyd yn cyfeirio at ddiffygion y siop Lidl 'hen genhedlaeth' bresennol a'r lefel sylweddol o or-fasnachu yn y siop hon.

5.64 Mae'r siop Lidl bresennol yn 970 metr sgwâr gros (ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio), gydag ardal werthu net o 660 metr sgwâr (Ffynhonnell: ORC). Yn nodweddiadol bellach, mae Lidl yn adeiladu siopau newydd rhwng 1,880 i 2,000 metr sgwâr gros gydag ardal werthu o 1,200 metr sgwâr net o leiaf. Mae'r siop Lidl bresennol yn sylweddol llai (oddeutu 40% yn is) na gofynion gweithredol presennol y cwmni ac mae'r siop hon yn masnachu'n sylweddol fwy na dwysedd gwerthiannau cyfartalog y cwmni.

5.65 Gall lefelau masnachu uchel fod yn broblem pan fydd darpariaeth siop fwyd yn annigonol i ddiwallu anghenion lleol, sy'n gallu arwain at broblemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael, e.e. silffoedd gwag, ciwio wrth diliau, tagfeydd traffig a phroblemau parcio. Nid yw JLL wedi darparu mwy o dystiolaeth i ddangos fod y problemau hyn yn bodoli mewn siopau bwyd presennol ym Mhwllheli. Fodd bynnag, mae lefelau masnachu uchel amcangyfrifedig yn siopau Lidl ac Iceland yn awgrymu fod y problemau hyn yn debygol o godi ar adegau prysur.

5.66 O ran colledion gwariant o'r dalgylch a'r posibilrwydd i leihau teithio, mae cyfran o'r farchnad yn Nhabl 4 JLL yn Atodiad 4 yn awgrymu mai dim ond 11% o brif deithiau siopa bwyd a groser ym Mharth 10 a gollir i gyrchfannau tu allan i'r dalgylch e.e. gyda 6.3% yn cael eu denu i Borthmadog, 2.8% i Fangor ac 1.5% i Waitrose ym Mhorthaethwy. Mae adennill ychydig o'r colledion gwariant yn fudd posib o'r siop Aldi arfaethedig ond, ar ei ben ei hun, nid yw'n dangos angen ansoddol na meintiol am y siop arfaethedig oherwydd bod colledion gwariant yn gymharol isel o'r dalgylch.

5.67 Mae llythyrau gwrthwynebu Lidl yn honni y gallai siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol ac maent yn cyfeirio at drafodaethau cyn gwneud cais. Mae Lidl yn honni y byddai siop newydd yn well na siop Aldi newydd. Petai Lidl yn sicrhau siop newydd o 1,200 metr sgwâr net o leiaf gyda gwerthiannau nwyddau cyfleus o thua 1,000 metr sgwâr net, yna byddai trosiant meincnod 2027 siop Lidl yn cynyddu o £5.43 miliwn i £9 miliwn, a fyddai'n help i liniaru gor-fasnachu yn siop Lidl. Ar sail ffigyrau arbenigwyr y Cyngor, byddai siop Lidl fwy (oddeutu 1,000 metr sgwâr net o werthiannau nwyddau cyfleus) yn dal i fasnachu bron ddwbl dwysedd gwerthiannau cyfartalog y cwmni yn 2027, £17.86 miliwn o'i gymharu â meincnod o £9 miliwn ac ni fyddai'n lliniaru gor-fasnachu yn llawn. Ni fyddai siop newydd yn cynyddu dewis prynwr o siopau ym Mhwllheli ond byddai'n gwella ansawdd y ddarpariaeth bresennol.

5.68 Mae Lidl yn awgrymu bod diwygiadau i'w cynllun datblygu drafft yn cael eu hystyried a bydd ymarfer ymgynghori cyn gwneud cais yn dechrau pan fydd y diwygiadau hyn ar eu gwedd derfynol. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd, ymddengys nad oes unrhyw sicrwydd y bydd cais cynllunio am siop newydd yn ymddangos, neu y bydd y siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio neu'n un y gellir ei chyflawni. Ymddengys bod y pwys y gallai'r Cyngor ei roi ar y gwelliant posib hwn i siop Lidl, yn gyfyngedig ar hyn o bryd.

5.69 Petai cynnig derbyniol gan Lidl yn ymddangos cyn i benderfyniad gael ei wneud ar gais Aldi, yna byddai'r Cyngor angen ystyried a oes angen meintiol/ansoddol am gynigion Lidl ac Aldi a p'un a fyddai effaith gronnol y ddau gynnig ar ganol y dref yn dderbyniol neu'n niweidiol.

5.70 Dynoda PCC y gallai'r angen am y datblygiad fod yn feintiol neu'n ansoddol, ond dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried angen ansoddol. Rhaid cyfiawnhau angen ansoddol a dylai gynnwys agweddau cadarnhaol a negyddol. Mewn perthynas â'r angen am ddatblygiad manwerthu, cyfeiria NCT4 at ganlyniadau anfwriadol ac effaith andwyol ar ganol trefi.

5.71 Ni fyddai asesiad capasiti ymgeiswyr yn dangos angen meintiol am y siop fwyd arfaethedig os byddai data poblogaeth a gwariant mwy cyfredol yn cael ei fabwysiadu, oherwydd nid oes unrhyw dwf gwariant rhwng 2022 a 2027. Fodd bynnag, mae'r asesiad angen yn methu ag asesu a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellir cefnogi'r siop drwy'r lefelau masnachu a ragwelir o or-fasnachu yn 2027. Gallai

lefelau masnachu uchel yn siopau presennol Lidl ac Iceland ym Mhwllheli ddynodi problemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael ar adegau prysur.

5.72 Mae llythyrau gwrthwynebu Lidl yn honni y gallai siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol ac maent yn cyfeirio at drafodaethau cyn gwneud cais. Byddai siop Lidl fwy yn helpu i liniaru gor-fasnachu yn siop Lidl ond ni fyddai'n lliniaru gor-fasnachu'n llawn. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael, ymddengys nad oes unrhyw sicrwydd y bydd cais cynllunio am siop newydd yn ymddangos, neu y bydd y siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio neu'n un y gellir ei chyflawni. Ymddengys bod y pwys y gallai'r Cyngor ei roi ar y gwelliant posib hwn i siop Lidl, yn gyfyngedig ar hyn o bryd.

5.73 Er bod JLL wedi methu â dangos angen meintiol ac/neu ansoddol clir am y siop arfaethedig, ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd gan arbenigwyr y Cyngor ynglŷn â gwariant dros ben, ystyrir nad yw'r diffyg tystiolaeth a ddarparwyd gan JLL yn sail resymol i wrthod. Ar sail hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran angen mewn perthynas â Pholisïau MAN 1 a MAN 3 y CDLl.

Effaith ar ganol tref a dargyfeirio masnach

5.74 Mae JLL wedi amcangyfrif effaith y siop Aldi arfaethedig fel y'i hamlinellir yn Nhabl 8 yn Atodiad 4. Crynhoir ffynonellau dargyfeirio masnach fel a ganlyn:

- Canol tref Pwllheli £1.04 miliwn (10.7%);
- Tu allan i ganol Pwllheli £4.39 miliwn (45.2%);
- Arall o fewn y dalgylch £0.40 miliwn (4.1%);
- Porthmadog £0.73 miliwn (7.5%);
- Bangor £0.29 miliwn (3.0%);
- Caernarfon £0.15 miliwn (1.5%);
- Porthaethwy £0.05 miliwn (0.5%); a
- Masnach/mewnlif ymwelwyr £2.67 miliwn (27.5%).

5.75 Mae rhagdybiaeth JLL y bydd 27.5% o fasnach siop Aldi yn dod o fasnach/mewnlif ymwelwyr yn gamarweiniol. Efallai bod y ffigwr canrannol hwn yn gywir o ystyried bod y dadansoddiad capasiti manwerthu yn rhagdybio bod 22.97% o'r holl fasnach nwyddau cyfleus ym Mhwllheli yn dod o ymwelwyr twristaidd. Fodd bynnag, mae dull JLL yn rhagdybio na fydd dim o'r fasnach/mewnlif ymwelwyr yma yn cael ei ddargyfeirio o gyfleusterau presennol yn y dalgylch na threfi amgylchynol. Mae dull JLL yn awgrymu mai masnach newydd ydyw na fyddai'n cael ei wario fel arall yn yr ardal leol.

5.76 Mae'n annhebygol y bydd y siop Aldi arfaethedig yn denu ymwelwyr ychwanegol i'r ardal nac yn cynhyrchu lefel sylweddol o fewnlif gwariant ychwanegol. Yn bennaf, bydd masnach ymwelwyr a mewnlif a ddenir i'r siop Aldi newydd yn wariant a fyddai'n dal i gael ei wario yng Ngwynedd, a fydd yn arwain at ddargyfeirio masnach o gyfleusterau presennol. Cododd Plan A bryderon tebyg yn eu gwrthwynebiadau ar gyfer Lidl. Fel dadansoddiad sensitifrwydd, creda arbenigwyr y Cyngor ei fod yn fwy cadarn a rhesymol tybio y bydd 10% o drosiant y siop arfaethedig yn fasnach newydd i'r ardal yn hytrach na 27.5%.

5.77 Mae gwrthwynebiad Plan A ar ran Lidl yn awgrymu bod o leiaf 85% o drosiant y siop Aldi arfaethedig yn debygol o gael ei ddargyfeirio o gyfleusterau ym Mhwllheli yn hytrach na'r 56% a awgrymwyd gan JLL. Mae arbenigwyr y Cyngor yn credu fod ffigwr yng nghanol yr ystod hon

yn fwy tebygol yn seiliedig ar batrymau siopa presennol a awgrymwyd gan ganlyniadau'r arolwg aelwydydd.

5.78 Fel y dynodwyd yn gynharach yn yr adran hon, efallai bod JLL wedi tanamcangyfrif trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig. Dylid profi ffigwr o £11.98 miliwn yn hytrach na £9.71 miliwn.

5.79 Mae dadansoddiad sensitifrwydd wedi cael ei wneud gan arbenigwyr y Cyngor i adlewyrchu rhagamcanion poblogaeth/gwariant is a throsiant diweddaredig disgwyliedig nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig (£11.98 miliwn). Dim ond 10% o'r trosiant hwn y mae disgwyl iddo ddod o fasnach ymwelwyr neu fewnlif newydd, felly, dylai cyfanswm y fasnach a ddargyfeirir o gyfleusterau presennol yng Ngwynedd fod yn £10.78 miliwn yn hytrach na £7.04 miliwn a awgrymwyd gan JLL. Dengys dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn y tabl isod.

Effaith nwyddau cyfleus yn 2027

	Cyn datblygu trosiant 2027 £M	Dargyfeirio masnach i Aldi £M	Trosiant gweddilliol 2027 £M	% effaith
Canol tref Pwllheli	10.87	1.59	9.28	-14.6
Tu allan i ganol Pwllheli	31.75	6.72	25.03	-21.2
Arall o fewn y dalgylch	9.37	0.61	8.76	-6.5
Bangor	n/a	0.44		
Caernarfon	n/a	0.23		
Porthaethwy	n/a	0.07		
Porthmadog	n/a	1.12		
Twristiaeth/mewnlif	n/a	1.20		
Cyfanswm	**51.99**	**11.98**	**43.07**	**-17.2**

Ffynhonnell: Tabl 8 JLL, Atodiad 4 a dadansoddiad arbenigwyr y Cyngor yn seiliedig ar wariant is a throsiannau diweddaredig.

5.80 Nid oes disgwyl i lefelau canrannol yr effaith newid yn sylweddol oherwydd bydd rhagamcanion gwariant is yn cael eu gwrthbwyso gan drosiannau disgwyliedig is ar gyfer siopau Lidl ac Aldi. Fodd bynnag, bydd trosiannau gweddilliol ar ôl y datblygiad ychydig yn is, fel y dengys yn y tabl uchod.

5.81 Trosiant gweddilliol diwygiedig canol tref Pwllheli yw £9.28 miliwn o'i gymharu ag amcangyfrif JLL o £12.37 miliwn. Yr effaith (y lleihad cymesurol mewn trosiant) yw -14.6% yn hytrach na -7.75%.

5.82 Yn seiliedig ar brofiad arbenigwyr y Cyngor, nid oes unrhyw drothwy derbyniedig i asesu a yw lefel benodol o ddargyfeirio masnach neu effaith ganrannol yn dderbyniol neu'n annerbyniol. Bydd derbynioldeb y lefelau effaith a ddengys uchod yn dibynnu ar ffactorau lleol. Er enghraifft, gall canolfan hanfodol a hyfyw iach wrthsefyll lefelau llawer uwch o effaith na chanol tref sy'n methu. Bydd pwysigrwydd y sector nwyddau cyfleus o fewn canolfannau tref hefyd angen ei ystyried. Dylai'r ffigyrau effaith meintiol a ddengys uchod gael eu hystyried yng nghyd-destun iechyd a bywiogrwydd presennol canol y dref.

5.83 Mae siopau Asda a Lidl gyferbyn â ffin canol tref Pwllheli ond nid ydynt yn dechnegol o fewn canol y dref fel y dengys ar fap cynigion y Cynllun Datblygu Lleol. Mae siop B&M Bargains, yr ochr arall i Ffordd Caerdydd o siop Lidl, o fewn ffin canol y dref. Nid yw'r siop hon wedi'i chysylltu'n ddim gwell i siopau a gwasanaethau eraill o fewn canol y dref. Mae Cynllun Goad ar gyfer canol tref Pwllheli, fel y dengys yng nghynllun uned gwag JLL yn Atodiad 3, yn cynnwys siopau Lidl ac Asda.

5.84 Fel arfer, ni roddir diogelwch polisi i siopau tu allan i ganol trefi o effaith siopau arfaethedig tu allan i'r ganolfan. Fodd bynnag, os bydd masnach yn dargyfeirio o siopau ar ymylon canol tref i fwriad tu allan i'r canol yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna efallai bydd yr effaith ar siopau ar ymylon canol y dref yn ystyriaeth berthnasol oherwydd gallai effeithio ar fywiogrwydd a hyfywedd canol tref.

5.85 Mae asesiad JLL o iechyd canol tref Pwllheli yn cynnwys asesiad o unedau gwag (cynllun yn Atodiad 3) a dadansoddiad defnydd tir mewn tabl ym mharagraff 7.12. Roedd y cynllun a'r ffigyrau yn seiliedig ar ymweliad safle JLL ym mis Mehefin 2022. Yn anffodus, dim ond ffigyrau canrannol a ddarperir yn nhabl JLL ym mharagraff 7.12 ac nid yw nifer yr unedau a gofod llawr yn cael ei nodi.

5.86 Mae'r cynllun uned wag yn Atodiad 3 JLL yn awgrymu bod 19 uned wag yng nghanol y dref ym mis Mehefin 2022. Awgryma JLL mai cyfradd unedau gwag oedd 10.0%, sy'n awgrymu bod cyfanswm o thua 19 o unedau. Cyfradd gofod llawr gwag yw 6.7%.

5.87 Mae arolwg defnydd tir mwy diweddar Cyngor Gwynedd (Mehefin 2023) ar gyfer ffin canol y dref, a ddiffiniwyd yn y cynllun datblygu, yn awgrymu fod nifer yr unedau gwag wedi cynyddu i 25 uned. Mae gofod llawr gwag yn 2,185 metr sgwâr. Ac eithrio preswyl, B1 swyddfa, B2 cyflogaeth a modurdai, mae arolwg y Cyngor yn adnabod 185 o unedau gyda chyfanswm gofod llawr o dros 27,000 metr sgwâr, sy'n awgrymu cyfradd unedau gwag o 13.5%, sef oddeutu cyfartaledd Goad UK. Cyfradd gofod llawr gwag y Cyngor yw tua 8%.

5.88 Mae arolwg y Cyngor yn dynodi fod gan ganol y dref 108 o unedau manwerthu meddianedig Dosbarth A1, gydag 11 ohonynt yn siopau nwyddau cyfleus (ac eithrio Home Bargains a B&M Bargains). Mae yna 66 o unedau nwyddau cymharol.

5.89 Awgryma JLL y bu lleihad yn nifer y llefydd gwag rhwng 2020 a 2022, y gyfradd unedau gwag i lawr o 14% i 10% a chyfradd gofod llawr gwag i lawr o 8% i 6.5%. Mae JLL yn dod i'r casgliad "*Mae canol tref Pwllheli wedi cryfhau dros y blynyddoedd diwethaf*." Fodd bynnag, mae arolwg mwy diweddar y Cyngor yn awgrymu bod nifer y llefydd gwag yn 2023 wedi dychwelyd i lefelau 2020. Mae JLL hefyd yn datgan (paragraff 7.15) fod "*iechyd cyffredinol Canol Tref Pwllheli wedi gwella ers Astudiaeth Adwerthu Gwynedd ac Ynys Môn 2012. Mae nifer y llefydd gwag wedi gostwng ac mae'r ganolfan bellach yn darparu cynnig mwy cytbwys ac amrywiol*." Fodd bynnag, mae tabl JLL ym mharagraff 7.12 yn dynodi fod cyfradd unedau gwag wedi cynyddu o 5.7% yn 2012 i 10% yn 2022.

5.90 Mae arolwg 2023 y Cyngor yn awgrymu cynnydd uwch. Mae ffigyrau JLL yn awgrymu gostyngiad mewn gofod llawr gwag o 8% yn 2012 i 6.5% yn 2022, ond mae arolwg y Cyngor bellach yn awgrymu dim gostyngiad mewn gofod llawr gwag (8% yn 2023). Er gwaethaf gwybodaeth defnydd tir mwy diweddar y Cyngor, ymddengys bod canol tref Pwllheli yn masnachu'n foddhaol gyda chymysgedd da o wasanaethau manwerthol ac anfanwerthol. Mae cyfradd siopau gwag yn debyg i gyfartaledd y DU ond gallai iechyd y ganolfan fod mewn perygl os bydd cynnydd sylweddol mewn unedau gwag.

5.91 Trosiant nwyddau cyfleus cyn y datblygiad yng nghanol tref Pwllheli, a gafodd ei ddiweddaru gan arbenigwyr y Cyngor, yw £10.87 miliwn yn 2027, ac fe'i rhennir fel a ganlyn:

- Iceland £4.31 miliwn;
- Spar £3.33 miliwn;
- B&M Bargains £2.24 miliwn;
- Home Bargains £0.44 miliwn; a
- Siopau cyfleus eraill £0.55 miliwn.

5.92 Mae dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn awgrymu bod masnach nwyddau cyfleus a ddargyfeirir o ganol y dref i'r siop Aldi arfaethedig yn £1.59 miliwn. Effaith ganrannol ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yw -14.6%.

5.93 Mae mwyafrif y fasnach £1.59 miliwn a ddargyfeirir yn debygol o ddisgyn ar siopau Iceland a B&M Bargains. Amcangyfrifir bod y siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac mae'r siopau hyn yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Ymddengys bod siop Spar hefyd yn masnachu'n iach. Mae'r effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach (cyfanswm o 9 siop) yng nghanol y dref yn debygol o fod yn sylweddol llai na -14.6%. Nid yw'r fasnach a ddargyfeirir a'r effaith ar siopau cyfleus yng nghanol y dref yn sylweddol ac mae cau siopau yn annhebygol.

5.94 Bydd masnach yn dargyfeirio o gyfleusterau eraill ym Mhwllheli yn disgyn yn bennaf ar siopau Lidl ac Asda ar gyrion y ganolfan. Yn seiliedig ar ffigyrau arbenigwyr y Cyngor, gallai trosiant cyfunol y ddwy siop hyn leihau o £31.75 miliwn i £25.03 miliwn, effaith gyfartalog o -21.2%. Mae arbenigwyr y Cyngor yn disgwyl ar gyfartaledd y bydd mwy o ddargyfeirio masnach yn disgyn ar Lidl yn hytrach na siop Asda, ar y sail bod tebyg yn dueddol o gystadlu gyda thebyg.

Gall yr effaith ar siop Lidl fod oddeutu -25% ac mae'r effaith ar siop Asda yn fwy tebygol o fod oddeutu -15%.

5.95 Mae'r siop Lidl yn masnachu'n sylweddol fwy na chyfartaledd y cwmni a bydd y siop yn parhau i fasnachu'n gryf, hyd yn oed yn caniatáu effaith dros -25%. Awgryma ffigyrau arbenigwyr y Cyngor y bydd siop Asda, cyn y datblygiad, yn masnachu oddeutu 15% o dan gyfartaledd amcanol y cwmni (neu 10% o dan gyfartaledd 2022 y cwmni). Gallai siop Asda fasnachu oddeutu 30% yn is na chyfartaledd amcanol y cwmni, ar ôl i fasnach gael ei ddargyfeirio i siop Aldi yn 2027. Mae mwy o risg posib i'r siop hon gael ei chau na siop Lidl. Ar sail profiad arbenigwyr y Cyngor, fel arfer mae siopau bwyd yn masnachu o fewn ystod eang o gwmpas dwysedd gwerthiannau cyfartalog y cwmni. Nid yw lefelau masnach oddeutu 30% yn is na chyfartaledd y cwmni o reidrwydd yn dynodi bod siop yn anhyfyw.

5.96 Hyd yn oed os yw siopau Asda a Lidl yn parhau i fasnachu'n foddhaol, mae angen rhoi ystyriaeth i'r golled bosib o'r daith gysylltiedig i ganol y dref.

5.97 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn awgrymu fod 62% o brif deithiau siopa bwyd a groser (cyrchfan dewis cyntaf) yn cynnwys gweithgareddau eraill (h.y. taith gysylltiedig â phwrpas). Roedd tua 49% o brif deithiau siopa bwyd a groser (cyrchfan ail ddewis) yn cynnwys gweithgareddau eraill. Dim ond tua 36% oedd y gyfran o deithiau cysylltiedig ar gyfer siopa atodol (top-up).

5.98 Roedd mwyafrif y cyrchfannau a gofnodwyd gan ganlyniadau'r arolwg aelwydydd naill ai'n siopau canol tref neu'n siopau ar gyrion canolfan. Yn bennaf, disgwylir i'r siop Aldi arfaethedig ddargyfeirio prif deithiau siopa bwyd o Bwllheli yn hytrach na siopa atodol. Yn seiliedig ar ganlyniadau'r arolwg aelwydydd, mae'n rhesymol tybio y byddai tua 60% o deithiau siopa bwyd a groser a ddargyfeirir i'r Aldi arfaethedig o Bwllheli yn deithiau cysylltiedig â phwrpas.

5.99 O ganlyniadau'r arolwg aelwydydd, mae arbenigwyr y Cyngor yn amcangyfrif bod y gyfran o brif deithiau bwyd a groser, sy'n cynnwys defnyddio siopau a gwasanaethau eraill, fel a ganlyn:

- siopa heb fod yn fwyd oddeutu 22%
- siopa bwyd arall oddeutu 22%
- caffi/bwytai/tafarndai oddeutu 8%
- gwasanaethau ariannol oddeutu 6%
- Gwasanaethau eraill oddeutu 3%
-

5.100 Bydd colli teithiau cysylltiedig â phwrpas, sy'n cynnwys siopa bwyd arall, yn cael ei gynnwys yn yr amcangyfrifon masnach nwyddau cyfleus a ddargyfeirir, a ystyrir uchod. Fodd bynnag, gallai colli teithiau cysylltiedig â phwrpas, sy'n cynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd neu wasanaethau anfanwerthol eraill, gael effaith anuniongyrchol ar siopau nwyddau cymharol a gwasanaethau anfanwerthol yng nghanol y dref.

5.101 Mae ffigyrau sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn awgrymu bod trosiant nwyddau cyfleus cyn y datblygiad yng nghanol tref Pwllheli, yn ogystal â siopau Lidl ac Asda ar gyrion y ganolfan, yn £42.62 miliwn yn 2027. Yn seiliedig ar gyfartaledd o £50 y daith, mae'r trosiant hwn yn awgrymu bod oddeutu 852,000 o deithiau siopa bwyd a groser yn cael eu gwneud i Bwllheli bob

blwyddyn. Gallai 187,000 o'r teithiau hyn (22%) gynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd fel rhan o daith gysylltiedig â phwrpas. Nifer y teithiau am wasanaethau anfanwerthol cysylltiedig fyddai: 68,000 bob blwyddyn ar gyfer caffi/bwytai/tafarndai; 51,000 bob blwyddyn am wasanaethau ariannol; a 25,500 bob blwyddyn am wasanaethau eraill.

5.102 Trosiant nwyddau cyfleus ar ôl y datblygiad yng nghanol tref Pwllheli a siopau Lidl ac Asda ar gyrion y ganolfan yw £34.31 miliwn yn 2027 (lleihad o £8.31 miliwn), sy'n awgrymu y gallai cyfanswm nifer y teithiau siopa bwyd a groser a wneir i Bwllheli leihau o 852,000 i 686,000 bob blwyddyn. Gallai'r lleihad hwn o 166,000 ym mhob taith bwyd a groser arwain at y golled isod o deithiau cysylltiedig â phwrpas (pro-rata): -36,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd; -13,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -10,000 o deithiau i wasanaeth ariannol; a -5,000 o deithiau i wasanaethau eraill. Ffigyrau uchafswm yw'r golled bosib hon o deithiau cysylltiedig â phwrpas, oherwydd maent yn tybio na fydd y siop Aldi arfaethedig yn arwain at unrhyw deithiau cysylltiedig â phwrpas i ganol y dref, sy'n annhebygol.

5.103 Awgryma Plan A fod siop Aldi yn bellach o ganol y dref na siopau Asda a Lidl a bod llai o botensial ganddi am deithiau cysylltiedig i ganol y dref. Mae JLL yn dadlau nad yw siop Aldi yn siop-un-stop fel archfarchnadoedd mawr eraill ac y byddai siopwyr yn dal angen ymweld â chanol y dref i ddefnyddio siopau a gwasanaethau eraill. Mae JLL hefyd yn dadlau ei fod yn afresymol awgrymu y bydd siopwyr a ddargyfeirir o Lidl i Aldi yn rhoi'r gorau i ymweld â chanol tref Pwllheli os oes ganddynt reswm i ymweld â chyfleuster manwerthu arall, sydd ddim yn gwerthu nwyddau cyfleus, mewn llefydd megis Bangor neu Gaernarfon. Mae'r ddwy ddadl yn ddilys ac mae'n debyg y bydd y realiti yn gyfuniad o'r ddwy.

5.104 Mae'n anodd rhagweld y gwahaniaeth yn y tueddiad i wneud teithiau cysylltiedig i siopau a gwasanaethau eraill rhwng siopau yng nghanol tref/ar gyrion y ganolfan a'r siop Aldi arfaethedig. Nid yw safle'r cais o fewn pellter cerdded hawdd i ganol y dref (tua 550 metr i'r gogledd-ddwyrain ac i fyny'r allt). Mae'n annhebygol y bydd nifer sylweddol o gwsmeriaid yn cerdded rhwng y siop arfaethedig a chanol y dref. Fodd bynnag, mae teithiau cysylltiedig mewn car yn debygol o barhau. Bydd rhai cwsmeriaid bwyd a groser a ddargyfeirir o ganol y dref yn parhau i ddefnyddio siopau a gwasanaethau yng nghanol y dref naill ai fel taith wrth fynd ymlaen neu daith wahanol ar achlysur arall yn hytrach na dewis cyrchfannau amgen megis Bangor, Caernarfon neu Borthmadog, yn benodol o ystyried y pellteroedd teithio sydd ynghlwm. Casglodd yr arolygydd yn apêl Whitchurch y byddai'r rhai sy'n dewis siopa yn y siop arfaethedig yn dal i deithio ymlaen i ganol y dref.

5.105 Ni fyddai pob cwsmer a ddargyfeirir yn teithio ymlaen, yn benodol cwsmeriaid sy'n siopa mewn mwy nag un gyrchfan. Bydd y tueddiad i fynd ar daith siopa cysylltiedig â phwrpas yn sylweddol is na'r canrannau a awgrymwyd gan ganlyniadau'r arolwg aelwydydd a amlinellir uchod.

5.106 Trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig, a addaswyd gan arbenigwyr y Cyngor, yw £11.98 miliwn, a fyddai'n arwain at oddeutu 240,000 o deithiau bwyd a groser (yn seiliedig ar gyfartaledd o £50 y daith). Petai'r tueddiad i fynd ar daith gysylltiedig â phwrpas i ganol y dref ond yn hanner yr hyn a gyflawnir gan siopau bwyd presennol yng nghanol y dref, neu'n agos i ganol y dref, yna dylai'r siop newydd arwain at y teithiau cysylltiedig isod i ganol y dref: 26,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd; 10,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; 7,000 o deithiau i wasanaeth ariannol; a 3,000 o deithiau i wasanaethau eraill.

5.107 Mae'r lleihad net mewn teithiau siopa cysylltiedig i ganol y dref yn gymharol fychan, h.y. -10,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd; -3,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -3,000 o deithiau i wasanaeth ariannol a -2,000 o deithiau i wasanaethau eraill bob blwyddyn. Mae'r lleihad net hwn yn nifer y teithiau cysylltiedig â phwrpas yn gymharol fychan, oddeutu -5%.

5.108 Bydd masnach yn dargyfeirio o siopau bwyd/canolfannau eraill yn cael ei wasgaru ymhlith sawl cyrchfan. Bydd y rhan fwyaf o'r fasnach hon a ddargyfeirir yn dod o siopau bwyd tu allan i ganolfannau. Ni ddisgwylir effaith andwyol sylweddol ar ganolfannau dynodedig eraill.

5.109 Mae dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn cynhyrchu canrannau effaith tebyg ond ychydig yn is yn unig yw lefelau trosiant gweddilliol ar ôl y datblygiad yn 2027. Pwllheli fydd y ganolfan fydd yn cael ei heffeithio fwyaf. Bydd mwyafrif y fasnach a ddargyfeirir o Bwllheli yn dod o siopau mawr ar gyrion canolfannau, h.y. siop Asda a Lidl. Yn dechnegol, ni roddir diogelwch polisi cynllunio i'r siopau hyn rhag effaith cynigion manwerthu tu allan i ganolfannau, ond os bydd masnach sy'n dargyfeirio o'r siopau hyn yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna byddai'r effaith ar siopau ar ymylon canol trefi yn ystyriaeth berthnasol.

5.110 Awgryma dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor bod effaith ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yn -14.6%, gyda siopau Iceland, B&M Bargains a Spar yn cael eu heffeithio fwyaf. Amcangyfrifir bod y siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac mae'r siopau hyn yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Mae'r effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach yn debygol o fod yn sylweddol llai na -14.6%. Nid yw'r fasnach a ddargyfeirir a'r effaith ar siopau cyfleus yng nghanol y dref yn sylweddol ac mae cau siopau yn annhebygol. Disgwylir i siopau Asda a Lidl ar gyrion y dref fasnachu'n foddhaol hefyd.

5.111 Awgryma ffigyrau sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor fod tua 852,000 o deithiau siopa bwyd a groser yn cael eu gwneud i Bwllheli bob blwyddyn. Gallai 187,000 o'r teithiau hyn (22%) gynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd fel rhan o daith gysylltiedig â phwrpas. Nifer y teithiau am wasanaethau anfanwerthol cysylltiedig fyddai: 68,000 bob blwyddyn ar gyfer caffi/bwytai/tafarndai; 51,000 bob blwyddyn am wasanaethau ariannol; a 25,500 bob blwyddyn am wasanaethau eraill. Mae'r lleihad net mewn teithiau siopa cysylltiedig i ganol y dref yn gymharol fychan, h.y. -10,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd bob blwyddyn; -3,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -3,000 o deithiau i wasanaeth ariannol a -2,000 o deithiau i wasanaethau eraill bob blwyddyn. Mae'r lleihad net hwn yn nifer y teithiau cysylltiedig â phwrpas yn gymharol fychan, oddeutu -5%.

5.112 Gellir hefyd rheoli effaith y datblygiad ar ganol y ddinas trwy osod amodau cynllunio er sicrhau nad yw defnydd y siop arfaethedig yn y dyfodol yn tanseilio swyddogaeth canol y ddinas. Byddai hyn yn cynnwys cyfyngu'r defnydd o ofod llawr adwerthu diffiniedig a byddai hefyd yn atal unedau yn y siop rhag cael eu rhannu'n unedau llai a fyddai yn fwy tebygol o gystadlu gydag unedau ar y Stryd Fawr.

5.113 Yn gyffredinol, ystyrir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o'r siop Aldi newydd ac na fydd unrhyw wrthdaro sylweddol gyda pholisïau PS15, MAN 1 a MAN3.

Asesiad o'r Prawf Dilyniannol

5.114 Amlinellir y dull dilyniannol i ddewis safle ar gyfer defnyddiau manwerthu a chanol tref ym mharagraffau 4.3.18 i 4.3.24 PCC (Fersiwn 11). Mae Polisi 6 Cymru'r Dyfodol hefyd yn pwysleisio dull canol tref yn gyntaf Llywodraeth Cymru. Dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull dilyniannol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio manwerthu tu allan i ganolfannau. Mae'r dull dilyniannol yn gofyn i bob cyfle posib sy'n addas ac ar gael i ganol tref, ac yna cyfleoedd ar gyrion canolfannau, gael eu hasesu'n drwyadl cyn i'r safleoedd tu allan i ganol trefi gael eu hystyried ar gyfer defnyddiau canol tref allweddol. Mae'r dull yn gofyn am bragmatiaeth a hyblygrwydd gan awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a manwerthwyr fel ei gilydd.

5.115 O ran y meini prawf ar gyfer asesu priodoldeb safleoedd posib, mae NCT 4 yn datgan y dylai addasrwydd ac argaeledd fod fel a ganlyn:

- **Addasrwydd -** Mae NCT4 yn datgan fod addasrwydd yn cyfeirio at nodweddion safle neu adeilad a p'un a yw'r rhain yn ddigon i ddiwallu gofynion datblygu'r cynnig. Pan fydd datblygwr yn ffafrio safle datblygu ar gyrion canolfan fanwerthu a masnachol, neu du allan iddi, bydd angen i ddatblygwyr ddarparu tystiolaeth i egluro pam nad yw safleoedd neu adeiladu posib o fewn y ganolfan yn gallu rhoi lle i ffurf, graddfa a dyluniad datblygiad arfaethedig.
- **Argaeledd -** Mae NCT4 yn datgan y dylai safleoedd dynodedig fod ar gael i'w datblygu o fewn cyfnod y cynllun datblygu.
-

5.116 Mae siop Aldi yn debygol o gael dalgylch cymharol leol, gyda'r mwyafrif o fasnach yn dod o ddalgylch Pwllheli, sy'n debygol o fod yn debyg i Barth 10 fel yr amlinellir yn y GARS. Dylid ystyried safleoedd dilyniannol gorau posib o fewn canol tref Pwllheli, neu ar ei chyrion, fel y diffinnir ar y map cynigion. Ni fyddai canol trefi eraill yn gwasanaethu'r un dalgylch â chynigion y cais. Ymddengys bod y safle tua 550 metr o ffin canol y dref a'i fod tu allan i'r canol, felly (yn unol â pharagraff 4.3.19 PCC) dylid ystyried safleoedd yng nghanol trefi, neu ar gyrion canol trefi, yn gyntaf ac yna safleoedd tu allan i ganol trefi sy'n hygyrch i wahanol opsiynau cludiant, gan gynnwys teithio llesol a chludiant cyhoeddus.

5.117 Mae asesiad dilyniannol JLL yn archwilio pedwar safle fel a ganlyn:

1. Tir i'r gorllewin o Ffordd Caerdydd (Llain A);
2. Tir i’r de o Yr Ala (Llain B);
3. Gorsaf Betrol Esso, Yr Ala;
4. Safle'r Cais;

1

5.118 Mae JLL hefyd yn asesu unedau gwag yng nghanol tref Pwllheli ac yn nodi bod yna unedau gwag, ond mae'r rhain yn unedau siop bychan, traddodiadol a'r mwyaf yw'r hen siop Porcelanosa ar Ffordd Caerdydd Isaf, sydd â gofod llawr o 470 metr sgwâr, a allai ddarparu ardal werthu o 330 i 375 metr sgwâr. Cytunir nad oes unrhyw uned addas ar gael o fewn ffin canol y dref.

5.119 Gwnaeth Plan A sylwadau ar ran Lidl ynglŷn â'r prawf dilyniannol yn cynnwys safle arall 'Bwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala'.

5.120 Tir i'r gorllewin o Ffordd Caerdydd (Llain A) - Nid yw'r safle hwn ar gyrion canol y dref yn addas oherwydd ei fod o fewn Parth Llifogydd C1. Efallai na fydd datblygiad ar y safle maes glas hwn

yn gallu pasio'r prawf cyfiawnhad yn NCT15. Mae hefyd yn glir nad oes unrhyw ffordd wasanaeth i'r briffordd ac mae'n aneglur sut fyddai mynediad yn cael ei ddarparu. Holodd arbenigwyr y Cyngor pam nad oedd y meysydd parcio gyferbyn ar Ffordd Caerdydd, oedd yn eiddo i'r Cyngor, wedi cael eu harchwilio fel rhan o'r prawf dilyniannol. Er bod sylwadau arbenigwyr y Cyngor ynglŷn â'r meysydd parcio gyferbyn ar Ffordd Caerdydd, oedd yn eiddo i'r Cyngor, wedi'u nodi, nid oedd yn glir fod y meysydd parcio hyn ar gael ar gyfer datblygiad. Hefyd, roeddent wedi'u lleoli ym Mharth Llifogydd C1 ac felly'n destun prawf cyfiawnhad NCT15.

5.121 Tir i’r de o'r Ala (Llain B) - Mae'r safle hwn tu allan i ganol y dref, mewn Parth Llifogydd C1 ac yn dir na ddatblygwyd o'r blaen. Efallai na fyddai'r safle yn pasio prawf cyfiawnhad NCT15. Cytunir y gellir diystyru'r safle hwn.

5.122 Gorsaf Betrol Esso, Yr Ala - Mae'r safle hwn tu allan i ganol y dref ac mewn Parth Llifogydd C1. Noda JLL nad yw'r safle ar gael. Mae hefyd yn nodi fod y safle yn rhy fach ar 0.35 hectar. Awgryma ymgynghorwyr Lidl y gellir ymestyn y safle i ddarparu 0.7 hectar. Hyd yn oed os gallai'r safle ddarparu 0.7 hectar fel yr awgrymwyd, ymddengys nad yw'r safle ar gael oherwydd ei fod yn cynnwys gorsaf betrol gweithredol. Efallai na fyddai'n pasio prawf cyfiawnhad NCT15 oherwydd rhaid i ddatblygiad fod yn angenrheidiol er cynorthwyo, neu fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er cynnal anheddiad sydd eisoes yn bodoli. Er gwaethaf hyn, mae'r safle tu allan i ganol y dref ac, o ganlyniad, nid yw'n well na safle'r cais. Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth naill ffordd ar argaeledd ond, o ystyried bod yna orsaf betrol weithredol ar y safle, ymddengys nad yw ar gael. Cytunir y gellir diystyru'r safle hwn gan nad yw'n addas nac yn well mewn unrhyw achos.

5.123 Safle'r Cais - Mae Datganiad Cynllunio'r ymgeisydd wedi ystyried safle'r cais ond nid yw wedi ystyried ardal y tir i'r gorllewin, gyferbyn â'r safle, sy'n agosach at ganol y dref na safle'r cais. Nodwyd hyn gan wrthwynebiad Lidl. Mae llythyr ymateb Aldi, dyddiedig 30 Mawrth 23, yn awgrymu nad yw'r rhan hon o'r safle ar gael. Fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos hyn. Mae'r safle yn ffurfio rhan o'r un dynodiad datblygu tai â safle'r cais. Ystyriodd arbenigwyr y Cyngor y dylid rhoi eglurder ynglŷn â pham nad yw'r rhan hon o'r safle ar gael ar gyfer datblygiad siop fwyd. Ers i asesiad arbenigwyr y Cyngor gael ei dderbyn, mae cais cynllunio am ddatblygiad preswyl wedi'i gyflwyno i'r Cyngor ar y tir dan sylw i'r gorllewin o safle'r cais. Er gwaethaf hyn, mae'r safle gyferbyn tu allan i ganol y dref yn nhermau polisi, yr un fath â safle'r cais a dim ond ychydig yn well o ran cyswllt i ganol y dref. Er ei fod ychydig yn agosach i ganol y dref na safle'r cais, ni ystyriwn ei fod yn sylweddol well o ran bod yn hygyrch drwy *"ddewis o wahanol opsiynau cludiant, gan gynnwys teithio llesol a chludiant cyhoeddus"* yn unol â pharagraff PCC 4.3.19. Felly, wedi pwyso a mesur, rydym yn cytuno gyda'r asesiad nad yw'r safle i'r gorllewin o safle'r cais yn well yn ddilyniannol.

5.124 Bwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala - Codwyd y safle hwn gan Lidl yn eu llythyr ar 3/2/23 fel safle dilyniannol posib. Ystyrir y safle fel un ar gyrion canol y dref yn nhermau polisi. Mae Aldi yn nodi fod y safle yn cael ei farchnata ar werth yn agored (Bwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala) a'i fod yn mesur 0.32 hectar yn unig, sy'n rhy fach i roi lle i'r siop Aldi. Fodd bynnag, awgryma ymgynghorwyr Lidl fod tir ychwanegol gyferbyn sydd ar gael o bosib ac y gellir ei gydosod. Fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos hyn ac nid yw'r tir wedi'i ddynodi ar gyfer defnydd manwerthu. Nid oedd arbenigwyr y Cyngor yn gallu adnabod unrhyw safle gyferbyn sydd ar y farchnad. Ymddengys bod y safle i'r gorllewin o Fwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala yn ymgorffori tŷ annedd a'i ardd fawr ac ymddengys nad yw ar gael. Yn seiliedig ar yr uchod, mae'r safle sydd ar gael yn rhy fach ac nid oes unrhyw safleoedd ar gael gyferbyn fyddai'n newid y sefyllfa hon. Mae'r safle hefyd mewn Parth Llifogydd C1 ac efallai na fyddai datblygiad

yn pasio prawf cyfiawnhad NCT15. Hyd yn oed petai tir i'r gorllewin yn cael ei ystyried ar gael, byddai'n creu safle siâp afreolaidd o thua 0.6 hectar, sef yr isafswm maint safle a ystyrir gan Aldi. Byddai'r un problemau llifogydd gan y safle â'r uchod a byddai hefyd yn golygu datblygiad agos iawn at adeilad rhestredig Gradd II a chael gwared ar lystyfiant sylweddol. Ceir cwestiynau ynghylch y posibilrwydd o ddarparu'r safle estynedig hwn. Nid yw'r safle estynedig a awgrymwyd gan Lidl yn addas ac ymddengys nad yw ar gael ac felly gellir ei ddiystyru. Mae'r safle sydd ar gael yn rhy fach ac felly nid yw'n addas.

5.28 Mae'r ymgeisydd wedi cynnal chwiliad safle dilyniadol yn unol â PCC gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y dref, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig sy'n safle y tu allan i'r canol ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu.

5.29 Mae'r trafodaethau cyn cyflwyno cais hefyd wedi caniatáu i'r Awdurdod gael mewnbwn i'r broses o ddethol safle ac mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell (h.y. yn gyntaf yng nghanol y dref neu ar gyrion y canol). Yn y cyd-destun yma, ystyrir fod y cais wedi cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 3, MAN 1 ac PCC o ran dethol safle dilyniadol.

Yr Economi

5.30 Dywed Nodyn Cyngor Technegol 23, sy'n ymwneud â Datblygu Economaidd: "Mae’n bwysig bod y system gynllunio’n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio’n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwyso a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd". Ymhellach dywed, dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i’r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad. Mae twf economaidd yn werth chweil ble bynnag y’i lleolir, ac er budd twf economaidd, dylai’r system gynllunio anelu’n gyffredinol i ddarparu tir ble ceir galw amdano'.

5.31 Cefnogwyd y cais gan dystiolaeth sy'n adnabod bod y cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 25 o swyddi sy'n gyfystyr â rhai llawn amser a 15 o swyddi sy’n gyfystyr â rhai rhan amser. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabyddir fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a'i fod yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLl ar y Cyd.

Effaith Ieithyddol

5.32 Yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol - 'Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy' cyflwynwyd Datganiad yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mewn ymateb, cododd Uned Iaith y Cyngor nifer o gwestiynau yn gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r datganiad.

5.33 Mae’r ymgeisydd wedi ymateb i sylwadau'r Uned Iaith gan gadarnhau y byddai’r arwyddion dwyieithog (mewnol ac allanol) yn cael eu prawf ddarllen a’u cymeradwyo gan gyfieithwyr proffesiynol i sicrhau cywirdeb cyn eu gosod. O ran cyfleoedd swyddi, cadarnhaodd Aldi eu bod fel arfer yn recriwtio o’r ardal leol gyda mwyafrif y staff yn byw yn lleol. Ar gyfartaledd, mae dwy ran o dair o’r staff yn byw o fewn 5 milltir i’r siop a thua 90% o fewn 10 milltir. Pan mae siop newydd yn agor mae Aldi bob amser yn cynnal ymarfer marchnata lleol ac mae Aldi yn hapus i ymrwymo i hysbysebu swyddi yn y wasg leol. Gofynnodd yr Uned Iaith i Aldi ymrwymo i gyflogi canran arbennig o siaradwyr Cymraeg yn y siop newydd. Nododd Aldi er na fyddai Aldi yn dymuno i hyn ddod yn ofyniad llwyr, mae Aldi yn hapus i ymrwymo i gymryd camau rhesymol i sicrhau bod o leiaf 20% o weithwyr siop Pwllheli yn siaradwyr Cymraeg.

Derbyniwyd hefyd wybodaeth ar eu cynlluniau i raddedigion a prentisiaid ac eu bod yn hapus i ymgysylltu gyda sefydliadau addysg lleol i ddarparu manylion y cynllun a thrafod sut i helpu i annog myfyrwyr i ymgeisio. Cadarnhaodd Aldi hefyd y bydd yn ymgysylltu â Chomisiynydd y Gymraeg i ddatblygu Cynllun Iaith Gymraeg a gweithio tuag at gymeradwyo Cynnig Cymraeg.

5.34 Trosglwyddwyd y wybodaeth ychwanegol i Uned Iaith y Cyngor a derbyniwyd eu sylwadau yn nodi eu bod yn falch iawn o weld yr ymrwymiadau sydd wedi eu cynnwys yn y llythyr, ac yn gallu cadarnhau eu bod yn ateb y cwestiynau a gyflwynwyd. Ar sail y wybodaeth ddaeth i law, ar gallu i osod amodau cynllunio (e.e. sicrhau arwyddion dwyieithog/mesurau lliniaru) ystyrir fod y cais yn cyd-fynd gyda pholisi PS 1 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

5.35 Mae polisi PCYFF 3 a pholisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio, siapio lle a thirweddu. Mae'r ddau bolisi yn ceisio hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel sy’n rhoi ystyriaeth lawn i'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.

5.36 Byddai adeilad yr archfarchnad a’r maes parcio wedi ei leoli yn gymharol ganolog o fewn safle’r cais. Mae prif edrychiad yr adeilad wedi ei ddylunio i wynebu Ffordd Caernarfon a byddai gyda tho un rhediad sy’n is yn y cefn ac yn codi’n raddol yn y blaen. Bwriedir gorffen yr adeilad yn allanol yn bennaf mewn cyfuniad o fric siarcol i’r plinth a byrddau cladio llwyd ac arian. Byddai’r adeilad hefyd yn cynnwys elfennau o wydr. Byddai gofyn adeiladu wal gynnal newydd yn bennaf o amgylch y mynediad droed newydd i’r safle. Byddai ffens palisâd 2.4 medr yn cael ei chodi oddi amgylch a gerllaw’r ystafell beiriannau. Bwriedir adeiladu is-orsaf drydan gerllaw’r fynedfa i’r safle a fyddai o liw gwyrdd. Tua’r gorllewin o’r adeilad byddai ardal wedi ei dirlunio a fyddai hefyd yn cynnwys y pwll gwanhau (attenuation pond). I’r dwyrain o’r adeilad byddai’r maes parcio a’r ffordd fynediad ac yna ardal o dir wedi ei dirweddu. Byddai’r tirlunio yn darparu cymysgedd o goed a llwyni cynhenid. Darparwyd cynllun tirlunio ynghyd a Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal.

5.37 Gwelir fod yr adeilad o fath unllawr gyda to un rhediad fyddai’n mynd yn is tua’r cefn. Mae’r palet o liwiau, llwyd ac arian yn bennaf, yn rhai ystyrir fyddai’n gweddu gyda’r ardal oddi amgylch. Nid yw’r datblygiad dan sylw yn ymddangos i fod yn or-ddatblygiad o’r safle o ran graddfa a maint. Yn hyn o beth ymddengys y datblygiad i eistedd yn dderbyniol o fewn y safle gyda cyfleoedd i ychwanegu tirlunio oddi amgylch i geisio lleddfu effaith y bwriad ar y tirwedd.

5.38 Cyflwynwyd cynllun tirlunio manwl ynghyd a cynllun o ran cynnal a rheoli’r tirlunio hwnnw. Byddai’r bwriad i dirlunio yn helaeth o amgylch ac oddi fewn y safle hefyd yn gymorth i leihau effaith weledol y datblygiad ac i ddigolledu rhyw gymaint ar y tir gwyrdd a fyddai’n cael ei golli. Er fod y tir serth tua pen gogleddol y safle wedi ei gynnwys o fewn ffin safle’r cais mae’r tir yma ar y cyfan i aros fel ag y mae gan gadw tyfiant presennol a geir ar y rhan yma o’r safle.

5.39 Mae’r safle’n bresennol yn gaeau heb eu datblygu ac felly mae’n wir dweud y byddai adeiladu unrhyw beth ar y caeau yn newid edrychiad y safle. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer eu datblygu ar gyfer tai ac felly roedd disgwyl yng nghyswllt y CDLL gweld rhyw fath o ddatblygiad ar y tir yma. Petai’r datblygiad yn derbyn caniatâd byddai yn golygu y byddai’r archfarchnad arfaethedig yn cael ei hadeiladu mewn modd ble mai caeau a fyddai’n parhau rhwng y safle a modurdy Glandon sydd wedi ei leoli oddeutu 100 medr i’r gorllewin o safle’r cais. Byddai hynny yn golygu y gallai’r archfarchnad edrych yn ynysig o fewn y tirlun. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y tir yma wedi ei leoli oddi fewn y ffin ddatblygu ac fod Polisi PCYFF 1 yn annog caniatáu cynigion sydd wedi eu lleoli tu mewn ffiniau datblygu. Nodir hefyd fod cais cynllunio C23/0671/45/AM wedi ei gyflwyno yn lled ddiweddar i adeiladu tai ar y tir i’r gorllewin rhwng safle’r cais a modurdy Glandon. Mae cais

C23/0673/45/AM wedi ei gyflwyno yn lled ddiweddar hefyd ar gyfer datblygiad preswyl ar y tir i'r dwyrain o safle'r cais. Byddai'r bwriad yn weledol wrth deithio ar Ffordd Caernarfon i mewn ac allan o Bwllheli. Tra fod y safle'n weledol yn union wrth fynd heibio'r safle mae ei effaith weledol ehangach yn cael ei gyfyngu oherwydd topograffi'r tir oddi amgylch. Cydnabyddir y byddai'r bwriad dan sylw yn cael effaith weledol wahanol i'r hyn sydd yn bresennol ar y safle ond o ystyried lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu ac fod ei effaith weledol yn gyfyngedig oherwydd topograffi tiroedd oddi amgylch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal. Yn ychwanegol os na ddaw datblygiad pellach ymlaen o amgylch yr archfarchnad, ni ystyrir y byddai'r effaith gweledol ar wahân i'r ffurf adeiledig bresennol yn cael effaith gweledol sylweddol niweidiol.

5.40 Trwy ddefnyddio amodau fe ystyrir bod y dyluniad a'r olwg weledol yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.

5.41 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer archfarchnad newydd. Fel yr eglurwyd uchod byddai topograffi'r ardal yn cyfyngu effaith y bwriad ar y tirwedd ac yn hyn o beth ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

5.42 Oherwydd graddfa'r datblygiad, creu arwynebedd llawr newydd o dros 1,000m², dywed polisi PCYFF 5 fod angen cyflwyno asesiadau manwl ynglŷn â rheolaeth carbon. Mae pennod 8 o'r Datganiad Cynllunio yn cyflwyno datganiad ynni a cynaliadwyedd. Deallir y byddai holl wresogi a trydan yn cael ei ddarparu trwy ynni a ailddefnyddir neu adnewyddadwy. Byddai hyn trwy gyfuniad o baneli solar ac ailddefnyddio gwastraff gwres o'r unedau rheweiddiad. Ystyrir y wybodaeth yn dderbyniol o ran polisi PCYFF 5 CDLL.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

5.43 Mae polisi PCYFF 2 o'r CDLL yn ceisio gwarchod mwynderau preswyl. Mae'r safle yn gae agored ar hyn o bryd ac felly mi fyddai datblygu'r safle yma ar gyfer tai yn debygol o gael effaith gwahanol i'r sefyllfa bresennol ar y tai hynny sydd yng nghyffiniau'r safle. Mae ambell i dai annedd i'w cael i'r gogledd a gogledd orllewin o'r safle ac yna clwstwr mwy o dai wedi eu lleoli tua'r de a de ddwyrain ar ochr ddeheuol Ffordd Caernarfon. Yn bresennol yn yr ardal yma, y brif ffynhonnell sŵn ydy traffig ar y ffordd. Fodd bynnag, gall sŵn y ffordd amrywio, yn gyffredinol yn gryfach yn ystod y dydd ac yn fwy tawel yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore.

5.44 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Sŵn. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cydnabod y bydd gan y datblygiad y potensial i gynyddu sŵn cefndir yr ardal ac felly y gallai'r datblygiad gael effaith sŵn negyddol ar eiddo preswyl yn yr ardal pe na bai'r sŵn yn cael ei liniaru. I'r perwyl yma mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymell amodau o ran y system awyru/ uned adfer gwres, lefelau sŵn o'r offer mecanyddol, gosod rhwystr ar hyd ochr y bae derbyn nwyddau a cyfyngu oriau dosbarth i rhwng 07:30 – 21:00 Dydd Llun – Dydd Sadwrn a 08:00 a 18:00 ar Ddydd Sul. Mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd hefyd yn argymell gosod amod o ran oriau agor yr archfarchnad i fod rhwng yr oriau 08:00 a 22:00, o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 10:00 a 18:00 ar ddydd Sul.

5.45 Mae'n anorfod y bydd peth anghyfleustra ac aflonyddwch i drigolion lleol tra mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Cynllun Rheoli Adeiladu. Nodir nad yw'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cytuno hefo rhai agweddau o'r Cynllun Rheoli Adeiladu yn bennaf o safbwynt oriau adeiladu a manylion am sŵn ac yn argymell fod y Cynllun Rheoli Adeiladu yn cael ei ddiweddaru. Yn sgil derbyn sylwadau Gwarchod y Cyhoedd derbyniwyd Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig. Mae'r Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig yma wedi ymgorffori materion y bu i'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd eu codi yn eu

sylwadau o safbwynt y cyfnod adeiladu ac ansawdd aer yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'r Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig yma hefyd yn nodi'r oriau gwaith adeiladu i fod rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun – Dydd Gwener, 09:00 – 13:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul a gwyl banc fel y bu i'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ei argymell. Ymgynghorwyd ymhellach gyda'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar y Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig yma. Er fod y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cytuno gyda rhai agweddau o'r Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig mae rhai manylion yn parhau i fod angen eu cytuno. Ystyrir felly os yw'r cais yn cael ei ganiatáu y byddai'n briodol cynnwys amod fod Cynllun Rheoli Adeiladu yn cael ei gyflwyno a'i gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

5.46 Mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad ansawdd aer a thraffig efo'r cais cynllunio ac mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon gyda'r adroddiad ac yn argymell amod fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda tabl 5.5 o'r adroddiad Ansawdd Aer.

5.47 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad gan y cyhoedd ar sail effaith traffic ychwanegol a effaith ar breifatrwydd tai cyfagos. Nodir fod tystiolaeth yn dangos fod oedi wrth deithio i mewn ac allan o Bwllheli ar adegau yn barod, ac nid oes tystiolaeth y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa yn sylweddol a fyddai'n arwain at wrthod y cais ar sail effaith ar fwynderau. Yn ogystal, mae'r tai preswyl agosaf wedi eu lleoli tu cefn i'r safle neu ar draws y briffordd, ac ar lefel uwch na safle'r cais ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd unrhyw eiddo cyfagos.

5.48 O osod amodau fe ystyrir y gellid rheoli'r effaith ar fwynderau i lefel foddhaol yn unol â pholisi PCYFF 2 CDLL.

Effeithiau Priffyrdd

5.49 Byddai'r fynedfa gerbydol ar gyfer cwsmeriaid a cerbydau gwasanaethu i'r safle o fynedfa newydd i Ffordd Caernarfon. Byddai'r fynedfa gerdded drwy lwybr oddi ar Ffordd Caernarfon. Byddai'r bwriad hefyd yn creu llwybr cerdded / beicio ar hyd ffin deheuol y safle gyda Ffordd Caernarfon gan sicrhau fod mynediad drwy droed neu feic yn bosibl i'r archfarchnad arfaethedig. Fel rhan o'r datblygiad bwriedir creu croesfan sebra ar yr A499 Ffordd Caernarfon yn cysylltu gyda safle bws presennol. Bwriedir hefyd ddarparu safle bws newydd gyferbyn y safle ar Ffordd Caernarfon, ar yr ochr fyddai'n teithio mewn i Bwllheli. Byddai'r croesfan sebra arfaethedig yn cysylltu gyda'r safle bws. Byddai'r gwaith o ran y briffordd hefyd yn cynnwys cyflwyno cyfyngiad cyflymder is ar Ffordd Caernarfon o 30 milltir yr awr. O fewn safle'r cais byddai 114 o fannau parcio, i gynnwys wyth lle i'r anabl, deg i riant a phlentyn, deuddeg lle gwefru cerbydau trydan a 2 le ar gyfer beiciau modur. Bwriedir hefyd ddarparu 14 lle diogel i feiciau.

5.50 Yn unol â gofynion polisi TRA 1, cefnogwyd y cais gan Asesiad Trafnidiaeth ac Archwiliad Diogelwch Ffordd Cam 1. Daw'r Asesiad Trafnidiaeth i'r casgliad fod y safle yn hygyrch ac ar gael drwy sawl modd o deithio fydd yn gostwng y ddibyniaeth ar ddefnyddio ceir preifat. Dywedodd hefyd fod effaith teithiau o'r datblygiad arfaethedig wedi eu hasesu ac na fyddai'r bwriad yn cael effaith faterol ar berfformiad gweithredol a diogelwch y rhwydwaith ffyrdd lleol.

5.51 Derbyniwyd sylwadau ar y bwriad gan yr Uned Trafnidiaeth ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad. Mae sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn datgan tra bod y data traffig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau y byddai effaith ar giwiau ar gylchfan yr A499/A497/Y Traeth/ASDA, cydnabyddir bod ciwio eisoes yn digwydd ar y gylchfan weithiau. Gallai'r hyd ciw ychwanegol a gynhyrchir effeithio ar lif traffig o fewn Pwllheli a chynyddu'r amser a gymerir i deithio drwy'r dref, fodd bynnag, mae'n annhebygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

5.52 O ran y gyffordd newydd datgan sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y cais yn cynnig creu cyffordd newydd ar yr A499 ar ffurf Cyffordd T. Gallai diffyg lôn troi i'r dde arwain at giwiau yn ffurfio ar hyd yr A499 o fynedfa'r safle. Fodd bynnag, gallai cyflwyno lôn droi arwain at faterion

diogelwch yn ymwneud â symudiadau troi i'r dde allan o'r safle, felly ar ôl pwyso a mesur mae'r bwriad i beidio â chynnwys lôn droi yn dderbyniol.

5.53 Fel y nodwyd mae'r bwriad yn cynnwys nifer o newidiadau arfaethedig i'r briffordd. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn awyddus y dylai unrhyw newidiadau arfaethedig i'r briffordd fod yn destun amod cynllunio sy'n mynnu bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y newidiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i; adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, safleoedd bysiau a mannau croesi.

5.54 Derbyniwyd hefyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ar y Cynllun Rheolaeth Adeiladu ac nid oedd ganddynt bryder am gynnwys y ddogfen yma. Nodwyd er ei bod yn fyrrach na'r disgwyl ei bod yn taro ar y prif bwyntiau, a mae'r safle digon mawr unwaith maent oddi ar y ffordd a gallent drefnu eu safle mewn amryw o ffyrdd.

5.55 Oherwydd mai gwasanaethau cyfyngedig ar gyfer bysiau gwledig a brofir ledled Cymru mae Aldi yn awyddus hefyd i ddarparu ymrwymiad o gymorth y tu allan i'r broses cais cynllunio i Gyngor Gwynedd ar gyfer darparu'r Bws Hyblyg arfaethedig sydd i gychwyn o Ebrill 2024. Mae hyn oherwydd fod Aldi yn cydnabod y byddai hynny o ddiddordeb masnachol i'r cwmni. Deallir fod y cynigion o ran y Bws Hyblyg yn parhau i gael eu datblygu gan y Cyngor ond mae'r ymgeisydd wedi darparu cymorth tebyg i wireddu gwasanaethau bws estynedig neu fysiau newydd i siopwyr mewn lleoliadau eraill yn y DU. Mae'r cymorth yma yn cynnwys cymorth ariannol ar raddfa llithro dros gyfnod o dair blynedd i ysgogi gwasanaethau newydd ac i'w cefnogi yn ystod y dyddiau cynnar hyd nes pan fydd nawdd yn cyrraedd lefel lle mae'r gwasanaeth bws yn dod yn hunangynhaliol. Gellir hefyd rhoddi cefnogaeth i fentrau Trafnidiaeth Gyhoeddus newydd yn eu siopau lleol trwy rhoi gwybodaeth i drigolion lleol, cwsmeriaid a staff am lwybrau bysiau newydd, amserlenni neu am weithrediad Bws Hyblyg. Er y gellir croesawu'r cynnig a'r gwelliannau'n lleol, ni ellir rhoi pwysau ar hyn wrth ystyried y cais gan nad yw'n angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol.

5.56 Er fod pryderon wedi eu lleisio am y bwriad o ran diogelwch ffyrdd mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau priodol. Credir felly fod y bwriad yn cyd-fynd gyda pholisi PS 4, TRA 1, TRA 2 a TRA 4.

Draenio Tir a Llifogydd

5.57 Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion sy'n fwy na 1,000m2 fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Strategaeth Draenio ac mae Pennod 9 o'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys Datganiad Strategaeth Dŵr.

5.58 Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg sydd o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoreiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn rhoi sylw i'r ffaith fod cwrs dŵr bychan ar y safle ac y risg llifogydd o'r cwrs dŵr hwnnw ac o ddŵr wyneb.

5.59 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan fod Asesiad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn dangos fod risg llifogydd i safle'r datblygiad o bob ffynhonnell yn dderbyniol, a fod modd rheoli risg llifogydd dŵr wyneb gyda cynllun draenio addas. Yn ychwanegol nodwyd fod cwrs dŵr bychan yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig a fod bwriad i ddargyfeirio'r cwrs dŵr mewn sianel agored ar hyd ffin ogleddol y safle. Mae'r Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn awyddus fod y cwrs dŵr yma yn parhau mewn sianel agored yn hytrach na cael ei chylfatio a byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ganddynt ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, boed hyn yn barhaol neu dros dro.

5.60 Byddai'r bwriad yn cynnwys systemau draenio cynaliadwy gan gynnwys gosod tarmac hydraidd ar y maes parcio, cynnwys ffosydd cerrig o fewn ardaloedd sydd gyda'r gallu i gymryd yr ymdreiddiad a bwriedir cael pwll gwanhau agored ar ochr orllewinol y safle. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gydag dŵr wyneb. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.

5.61 Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Dŵr Cymru ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt i waredu dŵr budr i'r system garthffos gyhoeddus ac i ymdrin gyda dŵr wyneb trwy system ymdreiddiad.

5.62 Ystyrir felly o'r wybodaeth a chyngor a dderbyniwyd fod y strategaeth ddraenio yn dderbyniol ar gyfer y datblygiad arfaethedig yma ac yn unol â pholisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

Bioamrywiaeth

5.63 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a / neu wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth lleol. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ecolegol, Arolwg Ffyngau Glaswelltir, Asesiad Moch Daear, Cynllun Rheoli Amgylchedd, Adroddiad Coed, Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal a chynllun tirlunio.

5.64 Fel y gwelir o'r sylwadau mae'r Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd bod y bwriad fel y cyflwynwyd yn golygu colled o glawdd gyda 4 o goed helyg hynafol ynghyd â ffrwd. Hefyd mae materion yn ymwneud gydag addasrwydd y safle ar gyfer ffyngau a'r angen i ddiogelu rhannau o laswelltir ar eu cyfer.

5.65 Byddai'r bwriad yn golygu datblygu caeau presennol er adeiladu'r datblygiad. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL. Er nad datblygiad preswyl sydd gerbron dylid sylweddoli fod y tir wedi ei ddynodi ar gyfer cael ei ddatblygu yn y CDLL ac felly byddai disgwyl y byddai newidiadau i'r safle yn sgil hynny.

5.66 Byddai'r bwriad yn golygu colli'r 4 coeden helyg sydd wedi eu lleoli yn y clawdd sydd yn rhedeg o'r de i'r gogledd drwy'r safle. Gwelir fod anghytuno rhwng y datblygwr a'r Uned Bioamrywiaeth am y coed helyg o ran y rhywogaeth ac os ydynt yn goed hynafol neu beidio. Fodd bynnag yn bresennol nid yw'r coed wedi eu gwarchod gyda Gorchymyn Diogelu Coed ac nid ydynt yn gorwedd o fewn ardal cadwraeth. Ni ystyrir fod y coed o ran eu siâp a'u maint yn cyfrannu'n sylweddol at fwynderau gweledol y safle a'r ardal Fel y nodwyd uchod mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'n debygol felly fod ystyriaeth wedi ei roi bryd hynny i bwysigrwydd cadw'r coed dan sylw ond er eu bod ar y tir ni ystyriwyd bryd hynny eu bod yn ddigonol bwysig i beidio dynodi'r tir ar gyfer datblygiad tai. Gyda'r coed wedi ei lleoli mewn clawdd sydd yn rhedeg ar draws y safle o'r de i'r gogledd byddai cadw'r coed yma a'r clawdd yn amharu yn sylweddol ar sut y byddai modd datblygu'r safle yn arbennig felly o ran

creu ffyrdd ac ati o'r gorllewin i'r dwyrain o'r safle. Er y byddai'r 4 coeden helyg yma yn cael eu colli rhaid amlygu'r bwriad i blannu 64 o goed cynhenid ar safle'r datblygiad er mwyn lliniaru'r colled ac i gynnig gwelliannau ar gyfer bioamrywiaeth.

5.67 Mae'r coed helyg yn tyfu mewn clawdd ac yma hefyd ceir ffynhonnell y ffrwd ar y safle. Mae'r adroddiad ecolegol gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio at y clawdd fel gwrych gan nodi fod hwn yn cael ei ddominyddu gan helyg ac yn cyfeirio ato fel nodwedd uchel, wedi gordyfu ac sydd yn tyfu ar weddillion clawdd. Ac eithrio'r helyg deallir mai'r prif rywogaeth arall a geir yn y clawdd yma yw dail y geiniog (wall pennywort) sydd ddim yn rywogaeth prin. Er bod olion clawdd i'w gael yma nid yw yn glawdd o ansawdd uchel ac nid yw'n cynnig unrhyw nodweddion bioamrywiaeth arbennig. Byddai'r ffrwd bresennol yn cael ei cholli ond mae bwriad fel rhan o'r cais i greu ardal gwlypdir ar ran gorllewinol y safle a fyddai'n ffurfio rhan o'r ardal pwll gwanhau. Byddai hwn yn ardal o oddeutu 1,204 medr sgwâr gyda thywarchen SUDS a chymysgedd dôl wlyb. Mae bwriad hefyd i blannu coed gerllaw'r gwlypdir yma. Byddai hefyd 213 medr llinellol o wrychoedd cynhenid yn cael eu plannu ar y safle yn ei gyfanrwydd yn lle'r 204 medr sydd i'w golli. O gymryd pob dim i ystyriaeth o ran ansawdd y clawdd a'r ffrwd a'r hyn a fwriedir ei gyflwyno i'r safle fel gwelliannau bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda'r bwriad ystyrir ar falans fod yr hyn a gynigir yn rhesymol.

5.68 Yn ystod ymweliad safle ym mis Awst darganfu'r swyddog bioamrywiaeth ffwng 'Ballerina Waxcap / Pink Waxcap' ar y safle. Yn sgil hyn derbyniwyd Arolwg Ffyngau Glaswelltir ar gyfer y cais. Mae'r arolwg ffyngau glaswelltir a gyflwynwyd yn dod i'r casgliad fod i'r caeau potensial isel ar gyfer ffyngau oherwydd presenoldeb gwartheg, ei fod yn laswelltir wedi ei wella yn amaethyddol a bod prinder mwsog. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno gyda'r darganfyddiadau yma ac nid oedd eisiau arolwg pellach ar y mater ond wedi argymell diogelu rhai rhannau ar gyrion y safle oedd gyda'r cynefin mwyaf addas ar gyfer ffyngau math glaswelltir. Mewn ymateb i hyn mae cornel yn rhan gogledd dwyreiniol y safle wedi cael ei warchod gyda 4 coeden oedd yn fod i'w plannu yno bellach wedi cael eu symud i ran arall o'r safle. O ystyried fod i'r safle yn ei gyfanrwydd potensial isel ar gyfer ffyngau glaswelltir ystyrir ar falans fod gwarchod y rhan yma o'r safle ar gyfer ffyngau i'r dyfodol yn dderbyniol.

5.69 Roedd CNC yn eu sylwadau gwreiddiol wedi gofyn am roddi amod i gyflwyno manylion golau a Chynllun Rheoli Amgylcheddol i ymdrin gyda materion ecolegol. Roedd hyn yn sgil y ffaith fod ystlumod yn cymudo ac yn fforio ar y safle ymgeisio. Yn sgil sylwadau gwreiddiol CNC derbyniwyd cynllun goleuo a hefyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol diwygiedig. Derbyniwyd sylwadau CNC ar y manylion yma. Yn sgil derbyn y wybodaeth yma mae CNC yn fodlon gyda'r bwriad os y cynhwysir amodau fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol. Ystyrir y byddai cynnwys amodau o'r fath yn dderbyniol.

5.70 Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth bellach o ran coed yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Coed. Mae sylwadau diweddaraf yr Uned Coed yn nodi fod y Cynllun Rheoli Amgylchedd yn cynnwys awgrymiadau a gweithrediadau addas i'w cymryd i reoli coed a mesurau lliniaru i'r coetir ond fod angen i'r Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal gael ei ddiweddaru i adlewyrchu hynny. Derbyniwyd Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal diwygiedig yn sgil y sylwadau yma a cysylltwyd gyda'r Uned Coed i weld os oedd unrhyw beth pellach yn codi yn sgil derbyn y ddogfen yma. Ni chodwyd unrhyw faterion eraill gan yr Uned Coed.

5.71 O ystyried polisi AMG 5 o'r CDLL ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth leol ac mae'r bwriad yn cynnwys ystod o welliannau bioamrywiaeth fel rhan o'r bwriad fel a ganlyn:-

- Cyflwyno 213 medr llinellol o wrychoedd cynhenid yn lle'r 204 medr sydd i'w golli.

- Cyflwyno 64 o goed yn lle 4 sydd i'w golli.
- Cyflwyno 843 medr sgwâr o gymysgedd blodau gwyllt, a chymysgedd blodau gwyllt ar gyfer coetir, ynghyd a 834 medr sgwâr o lawnt wedi ei gyfoethogi gyda rhywogaethau yn lle'r 500 medr o ddôl iseldir sydd i'w golli.
- Cyflwyno 1,204 medr sgwâr o dywarchen SUDS a chymysgedd dôl wlyb o werth bioamrywiaeth fotanegol well na'r presennol, gan felly ddisodli 1,197 medr sgwâr o laswelltir corsiog sydd yn llai cyfoethog o ran rhywogaethau.
- Cyflwyno 634 medr sgwâr o gymysgedd prysg cynhenid.
- Gwarchod cornel o dir yn rhan gogledd ddwyrain y safle a fyddai'n addas ar gyfer ffyngau.

Rhaid cofio hefyd fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac er nad datblygiad preswyl sydd gerbron dylid sylweddoli yn sgil y dynodiad yma y byddai disgwyl newidiadau i'r safle. O gymryd yr holl faterion i ystyriaeth ar falans gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19, AMG 5 CDLL a Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023.

Materion Archeolegol

5.72 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Desg Archeolegol. Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd oedd yn argymell fod gwerthusiad archeolegol angen cael ei gynnal cyn bod penderfyniad yn cael ei wneud ar y cais. Amcan y gwaith yma fyddai i sefydlu os oes potensial fod archeoleg wedi ei gladdu sydd yn goroesi ac i roi gwybod am raddau, cymeriad ac arwyddocâd unrhyw weddillion archeolegol yr adnabuwyd. Cysylltwyd gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol ac ail ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd. Yn sgil derbyn yr Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn cytuno gyda chanfyddiadau'r adroddiad fod y datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effaith archeolegol niweidiol ac nad oedd unrhyw ofynion archeolegol pellach ar gyfer y cais. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AT 4 CDLL.

6. Casgliadau

6.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn unol â pholisi TAI 1 CDLL. Mae maen prawf (8) o Bolisi PCYFF 2 CDLL yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar dir sydd wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Gan fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol fe ofynnodd y Cyngor am gyfiawnhad ar sail materion hyfywedd na ellid datblygu'r safle ar gyfer tai.

6.2 O ddadansoddi'r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd mae'r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai presennol nad yw datblygu'r safle ar gyfer tai yn hyfyw.

6.3 Yn ychwanegol mae Aldi yn datgan fod y bwriad yn hanfodol i hwyluso'r ddarpariaeth o elfen breswyl ar y safle. Heb y datblygiad yma nid yw'n realistig y byddai unrhyw ddefnydd preswyl yn dod yn ei flaen. Yng ngoleuni hyn maent yn datgan tra bod y safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai mae'n anhyfyw i'r defnydd yma, fodd bynnag drwy gyflwyno'r defnydd amgen o archfarchnad mi fydd hyn yn datgloi'r safle gan alluogi rhywfaint o ddatblygiad preswyl ar y safle yn hytrach na dim o gwbl. Yn ogystal ar gyfer hyn maent yn amlygu fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 a heb dderbyn unrhyw gynnig arno.

6.4 Mae yna dystiolaeth glir fod problem hyfywedd efo’r safle ac nad yw’n debygol o ddod ymlaen ar gyfer defnydd preswyl yn y farchnad dai bresennol. Cytunir fod datblygu rhan o’r safle ar gyfer y defnydd manwerthu arfaethedig yn hwyluso’r cyfle i weddill o’r dynodiad ddod ymlaen ar gyfer y defnydd preswyl disgwyliedig. Yng ngoleuni hyn a’r sail tystiolaeth sydd wedi cael ei gyflwyno efo’r cais ystyrir fod tystiolaeth i fynd yn groes i’r polisïau tai perthnasol a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol.

6.5 Dynoda PCC y gallai'r angen am y datblygiad fod yn feintiol neu'n ansoddol, ond dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried angen ansoddol. Rhaid cyfiawnhau angen ansoddol a dylai gynnwys agweddau cadarnhaol a negyddol. Mewn perthynas â'r angen am ddatblygiad manwerthu, cyfeiria NCT4 at ganlyniadau anfwriadol ac effaith andwyol ar ganol trefi.

6.6 Ni fyddai asesiad capasiti ymgeiswyr yn dangos angen meintiol am y siop fwyd arfaethedig os byddai data poblogaeth a gwariant mwy cyfredol yn cael ei fabwysiadu, oherwydd nid oes unrhyw dwf gwariant rhwng 2022 a 2027. Fodd bynnag, mae'r asesiad angen yn methu ag asesu a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellir cefnogi'r siop drwy'r lefelau masnachu a ragwelir o or-fasnachu yn 2027. Gallai lefelau masnachu uchel yn siopau presennol Lidl ac Iceland ym Mhwllheli ddynodi problemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael ar adegau prysur.

6.7 Mae llythyrau gwrthwynebu Lidl yn honni y gallai siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol ac maent yn cyfeirio at drafodaethau cyn gwneud cais. Byddai siop Lidl fwy yn helpu i liniaru gor-fasnachu yn siop Lidl ond ni fyddai'n lliniaru gor-fasnachu'n llawn. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael, ymddengys nad oes unrhyw sicrwydd y bydd cais cynllunio am siop newydd yn ymddangos, neu y bydd y siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio neu'n un y gellir ei chyflawni. Ymddengys bod y pwys y gallai'r Cyngor ei roi ar y gwelliant posib hwn i siop Lidl, yn gyfyngedig ar hyn o bryd.

6.8 Ar sail amcangyfrif arbenigwyr y Cyngor o'r gwariant dros ben, nid yw absenoldeb angen meintiol ac/neu ansoddol am y siop fwyd disgownt arfaethedig yn sail resymol i wrthod. Ar sail hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran angen mewn perthynas â Pholisïau MAN 1 a MAN 3 y CDLl.

6.9 Mae dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn cynhyrchu canrannau effaith tebyg ond ychydig yn is yn unig yw lefelau trosiant gweddilliol ar ôl y datblygiad yn 2027. Pwllheli fydd y ganolfan fydd yn cael ei heffeithio fwyaf. Bydd mwyafrif y fasnach a ddargyfeirir o Bwllheli yn dod o siopau mawr ar gyrion canolfannau, h.y. siop Asda a Lidl. Yn dechnegol, ni roddir diogelwch polisi cynllunio i'r siopau hyn rhag effaith cynigion manwerthu tu allan i ganolfannau, ond os bydd masnach sy'n dargyfeirio o'r siopau hyn yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna byddai'r effaith ar siopau ar ymylon canol trefi yn ystyriaeth berthnasol.

6.10 Awgryma dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor bod effaith ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yn -14.6%, gyda siopau Iceland, B&M Bargains a Spar yn cael eu heffeithio fwyaf. Amcangyfrifir bod y siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac mae'r siopau hyn yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Mae'r effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach yn debygol o fod yn sylweddol llai na -14.6%. Nid yw'r fasnach a ddargyfeirir a'r effaith ar siopau cyfleus yng nghanol y dref yn sylweddol ac mae cau siopau yn annhebygol. Disgwylir i siopau Asda a Lidl ar gyrion y dref fasnachu'n foddhaol hefyd.

6.11 Awgryma ffigyrau sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor fod tua 852,000 o deithiau siopa bwyd a groser yn cael eu gwneud i Bwllheli bob blwyddyn. Gallai 187,000 o'r teithiau hyn (22%) gynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd fel rhan o daith gysylltiedig â phwrpas. Nifer y teithiau am wasanaethau anfanwerthol cysylltiedig fyddai: 68,000 bob blwyddyn ar gyfer caffi/bwytai/tafarndai; 51,000 bob blwyddyn am wasanaethau ariannol; a 25,500 bob blwyddyn am wasanaethau eraill. Mae'r lleihad net mewn teithiau siopa cysylltiedig i ganol y dref yn gymharol fychan, h.y. -10,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd bob blwyddyn; -3,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -3,000 o deithiau i wasanaeth ariannol a -2,000 o deithiau i wasanaethau eraill bob blwyddyn. Mae'r lleihad net hwn yn nifer y teithiau cysylltiedig â phwrpas yn gymharol fychan, oddeutu -5%.

6.12 Yn gyffredinol, ac ar ôl pwyso a mesur, ystyrir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o'r siop Aldi newydd ac na fydd unrhyw wrthdaro sylweddol gyda pholisïau PS15, MAN 1 a MAN3.

6.13 Mae'r ymgeisydd wedi cynnal chwiliad safle dilyniadol yn unol â PCC gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y dref, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig sy'n safle y tu allan i'r canol ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu. Mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell Yn y cyd-destun yma, ystyrir fod y cais wedi cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 3, MAN 1 ac PCC o ran dethol safle dilyniadol.

6.14 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth leol ac mae'r bwriad yn cynnwys ystod o welliannau bioamrywiaeth fel rhan o'r bwriad fel a ganlyn:-

- Cyflwyno 213 medr llinellol o wrychoedd cynhenid yn lle'r 204 medr sydd i'w golli.
- Cyflwyno 64 o goed yn lle 4 sydd i'w golli.
- Cyflwyno 843 medr sgwâr o gymysgedd blodau gwyllt, a cymysgedd blodau gwyllt ar gyfer coetir, ynghyd a 834 medr sgwâr o lawnt wedi ei gyfoethogi gyda rhywogaethau yn lle'r 500 medr o ddôl iseldir sydd i'w golli.
- Cyflwyno 1,204 medr sgwâr o dywarchen SUDS a cymysgedd dôl wlyb o werth bioamrywiaeth botanegol gwell na'r presennol, gan felly ddisodli 1,197 medr sgwâr o laswelltir corsiog sydd yn llai cyfoethog o ran rhywogaethau.
- Cyflwyno 634 medr sgwâr o gymysgedd prysg cynhenid.
- Gwarchod cornel o dir yn rhan gogledd ddwyrain y safle a fyddai'n addas ar gyfer ffyngau.

Rhaid cofio hefyd fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac er nad datblygiad preswyl sydd gerbron dylid sylweddoli yn sgil y dynodiad yma y byddai disgwyl newidiadau i'r safle. O gymryd yr holl faterion i ystyriaeth ar falans ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19, AMG 5 CDLL a Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023.

6.15 Ar sail yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio materol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol gyda amodau cynllunio priodol a dylid ei gymeradwyo.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Deunyddiau yn unol gyda'r cynlluniau oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai
5. Amser agor y siop
6. Rheoli amser o ran danfoniadau.
7. Amodau priffyrdd o ran cwblhau'r fynedfa, gwaith lôn, llefydd parcio ac atal dŵr wyneb.
8. Amodau gwarchod y cyhoedd o ran system awyru/ uned adfer gwres, lefelau sŵn o offer mecanyddol, rhwystr ar y bae derbyn nwyddau,
9. Cynllun Rheoli Adeiladu
10. Cadw at mesurau lliniaru yn yr Asesiad Ansawdd Aer,
11. Ymgymryd gyda'r gwaith yn unol gyda'r cynllun tirlunio a'r Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal, angen ail blannu o fewn cyfnod o 5 mlynedd.
12. Mesurau gwella/lliniaru y Gymraeg / arwyddion dwyieithog
13. Unol gyda cynllun goleuo
14. Unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol.
15. Unol gyda'r Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol

Nodiadau:-

1. Datblygiad Mawr
2. SUDS
3. Priffyrdd – hawl adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980
4. Sylwadau Dŵr Cymru
5. Sylwadau Gwarchod y Cyhoedd
6. Sylwadau CNC

This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority.
The Harris Group Ltd does not accept liability for any deviation from our drawings or specification.
Do not scale off this drawing.

DERBYN
Adran Cynllunio 20/10/2022

Application Site Area
19,873 m² / 4.91 Acres

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
B	06/10/22	APPLICATION BOUNDARY UPDATED	JA	MS
A	24/06/22	LABELS UPDATED.	MS	MS

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI
Client	ALDI STORES LTD.
Status	PLANNING
Scale	1:1250 — Drawing Size A2
Date	MAY 2022 — Drawn By MS — Checked MS
Drawing Title	LOCATION PLAN
Job-Dwg No	2669NESW-100 — Rev B

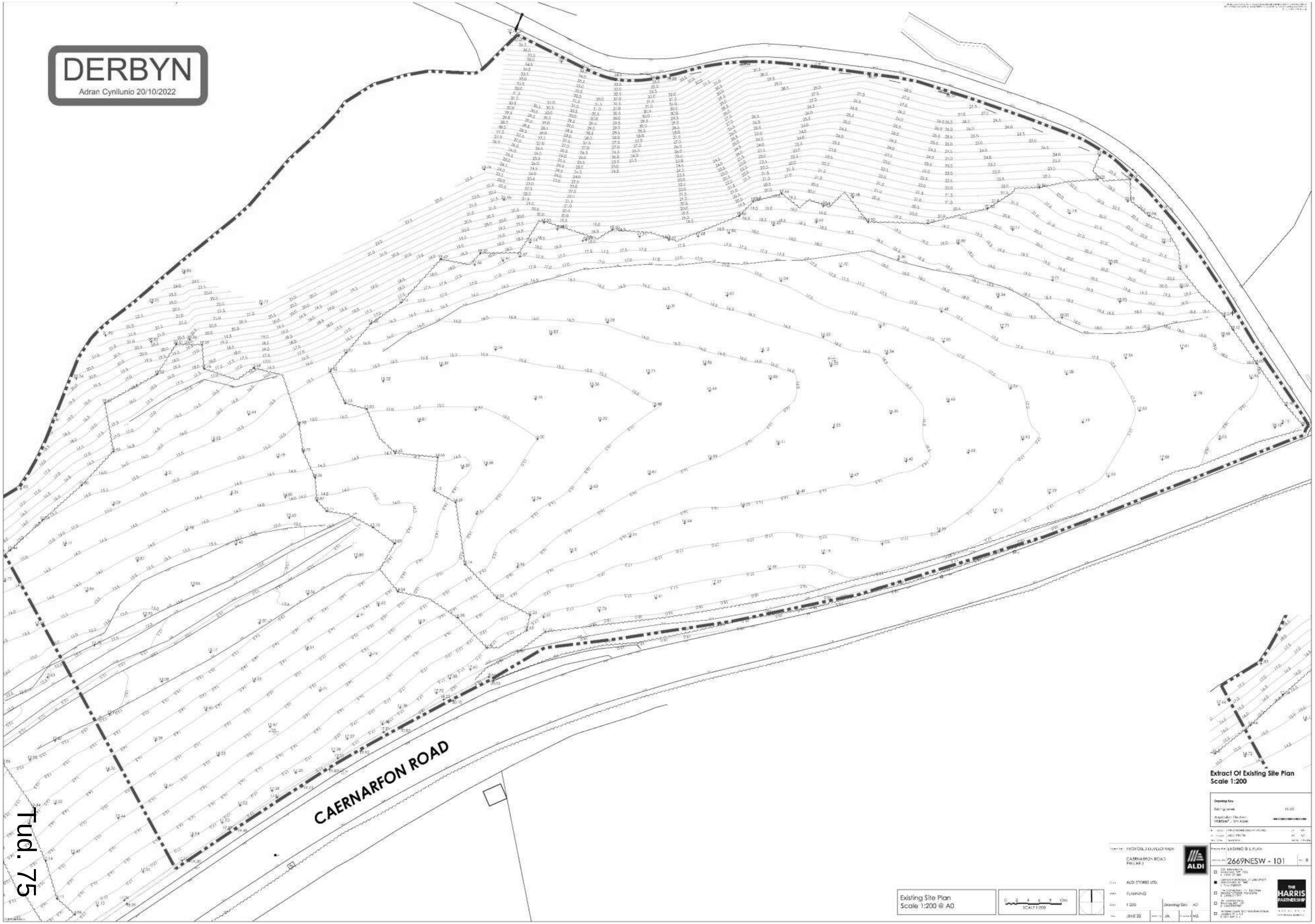
2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577
101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215
THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

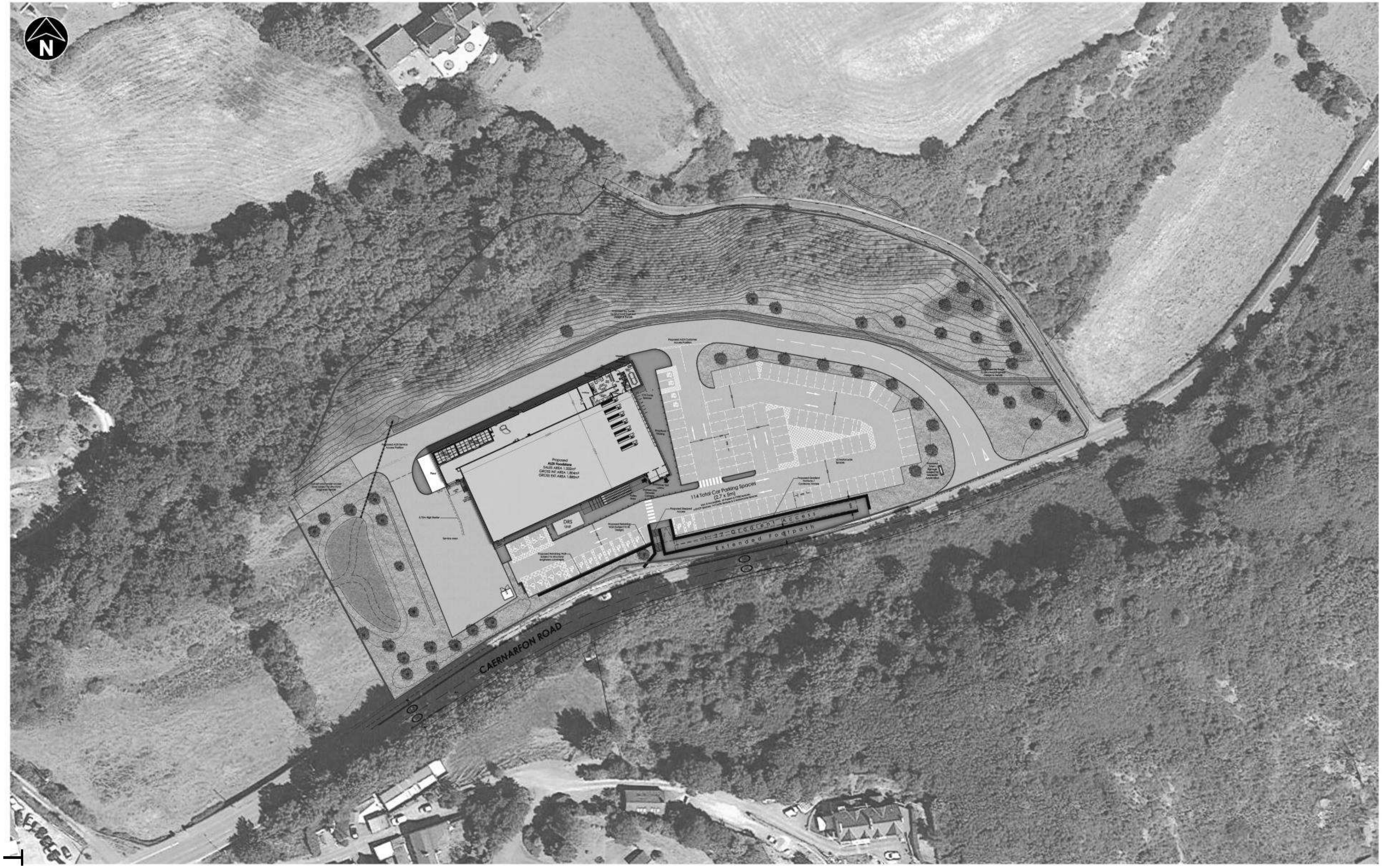
Location Plan
Scale 1:1250 @ A2

0 12.5 25 37.5 50 62.5m
SCALE 1:1250

CAD file reference CAD FILE REFERENCE

DERBYN
Adran Cynllunio 20/10/2022





ALDI

DERBYN

Adran Cynllunio 20/10/2022

Tud. 76

Proposed Development - Caernarfon Road Pwllheli

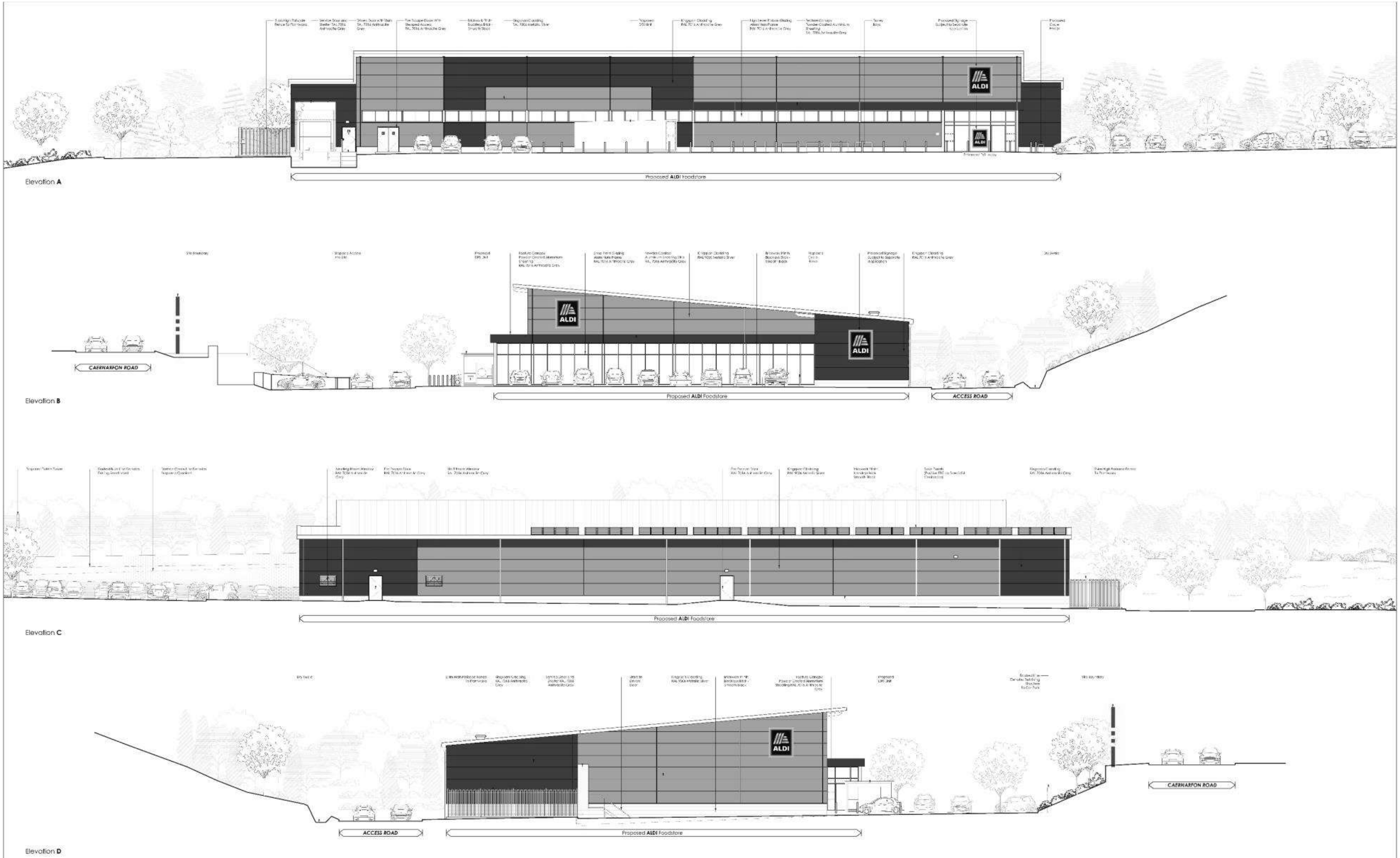
Client: Aldi Stores Ltd
Date: 12/10/22
Job/Dwg:2669NESW-V102G-Proposed Site Plan
Scale 1:1000@A3

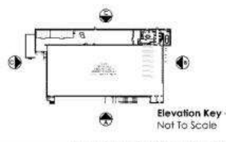
THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS

2 St Johns North,
Wakefield, WF1 3QA
T: 01924 291 800
F: 01924 290 072

www.harrispartnership.com

THE HARRIS PARTNERSHIP





Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
Adran Cynllunio 19/12/2022

Proposed Elevations
Scale 1:100 @ A0

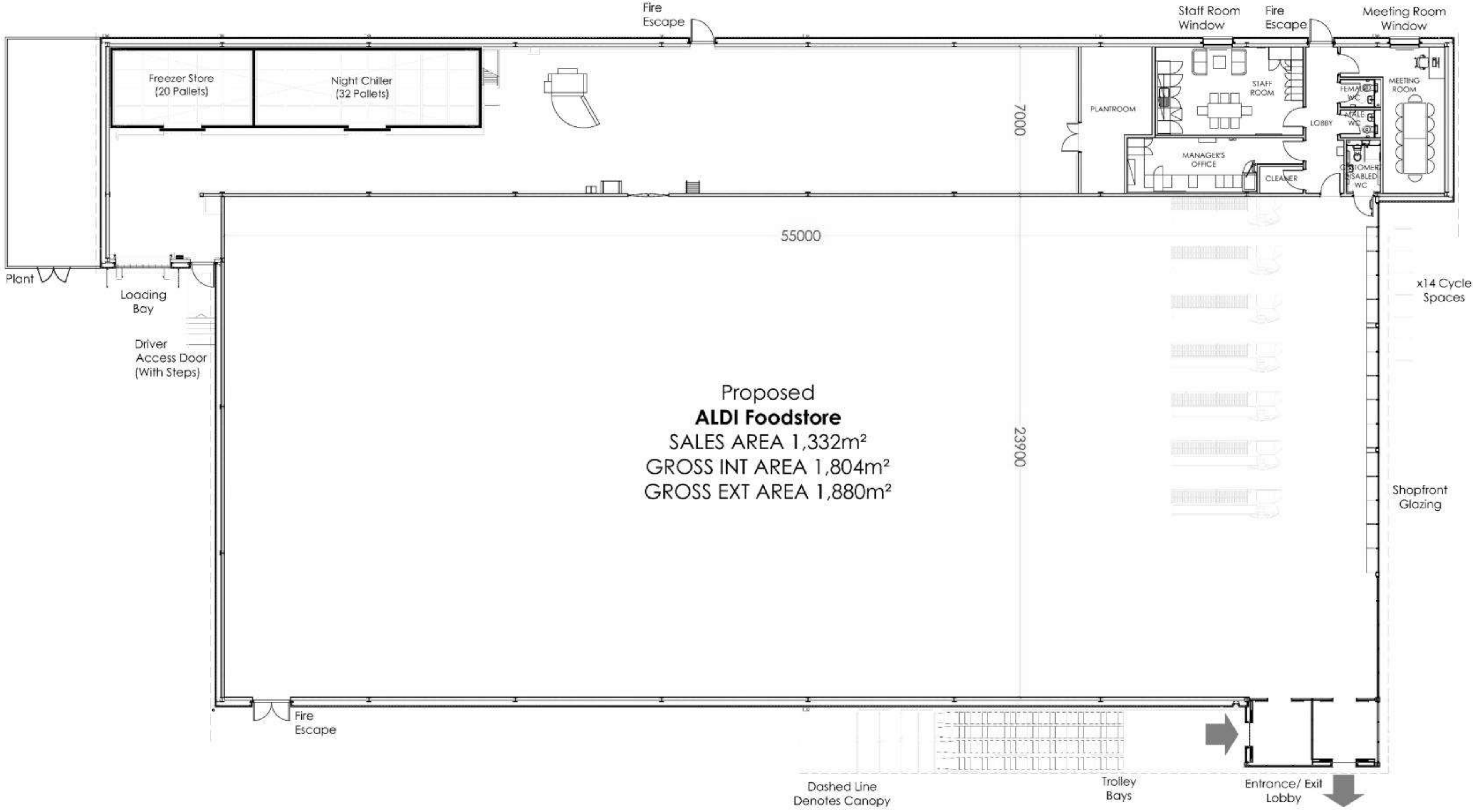
SCALE 1:100

PROPOSED DEVELOPMENT
CAERNARFON ROAD
PWLLHELI

ALDI STORES LTD
PLANNING
1:100 | Drawing Size A0
JUNE 22 | JA | MS

PROPOSED ELEVATIONS
2669NESW - 104

THE HARRIS PARTNERSHIP



DERBYN
Adran Cynllunio 20/10/2022

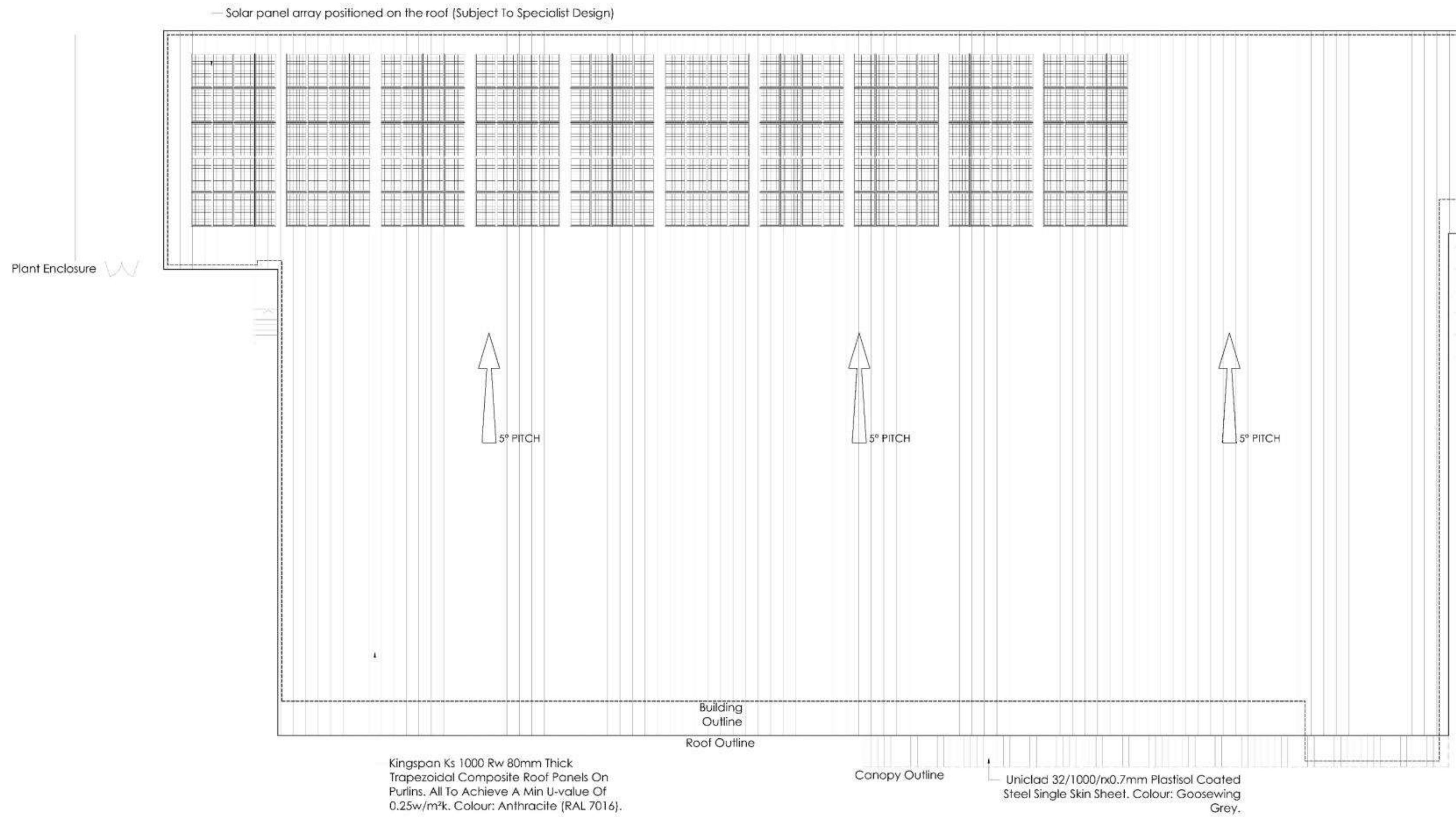
Proposed GA Plan
Scale 1:100 @ A1

0 1000 2000 3000 4000 5000mm
SCALE 1:100

J:\2669NESW - Caernarfon Road, Pwllheli\17.0 DWG & 15\100 Series Planning

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI
Client	ALDI STORES LTD.
Status	PLANNING
Scale	1:100
Drawing Size	A1
Date	JUNE 22
Drawn By	JA
Checked	MS
Drawing Title	PROPOSED GA PLAN
Job Drwg No	2669NESW-103
Rev	B

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS



Proposed Roof Plan
Scale 1:100 @ A1

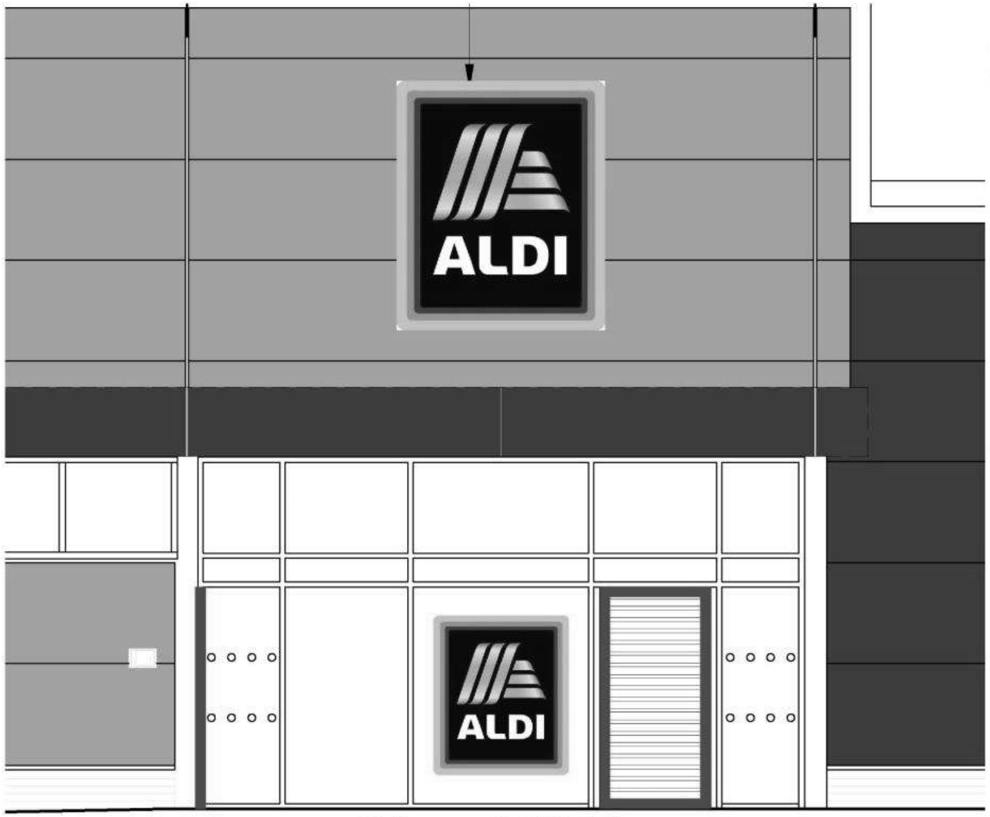
0 1000 2000 3000 4000 5000mm
SCALE 1:100

J:\2669NESW - Caernarfon Road, Pwllheli\17.0 DWG & 1.5\100 Series Planning

DERBYN
Adran Cynllunio 20/10/2022

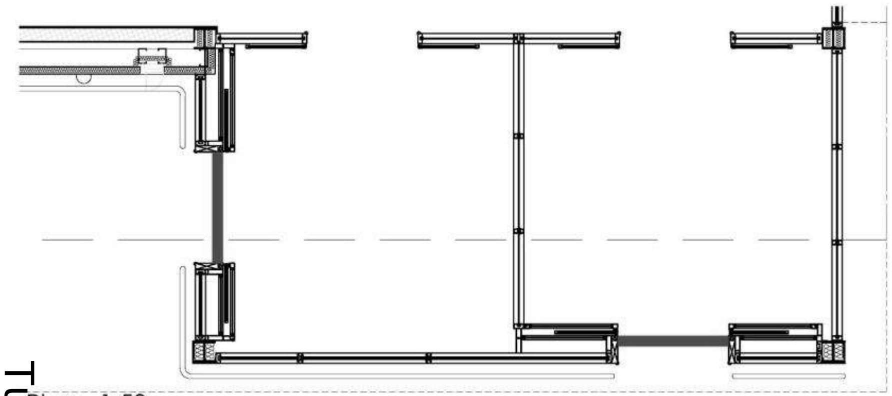
Project title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI
Client	ALDI STORES LTD.
Status	PLANNING
Scale	1:100
Drawing Size	A1
Date	JUNE 22
Drawn By	JA
Checked	MS
Drawing Title	PROPOSED ROOF PLAN
Job Drwg No	2669NESW-105
Rev	C

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS

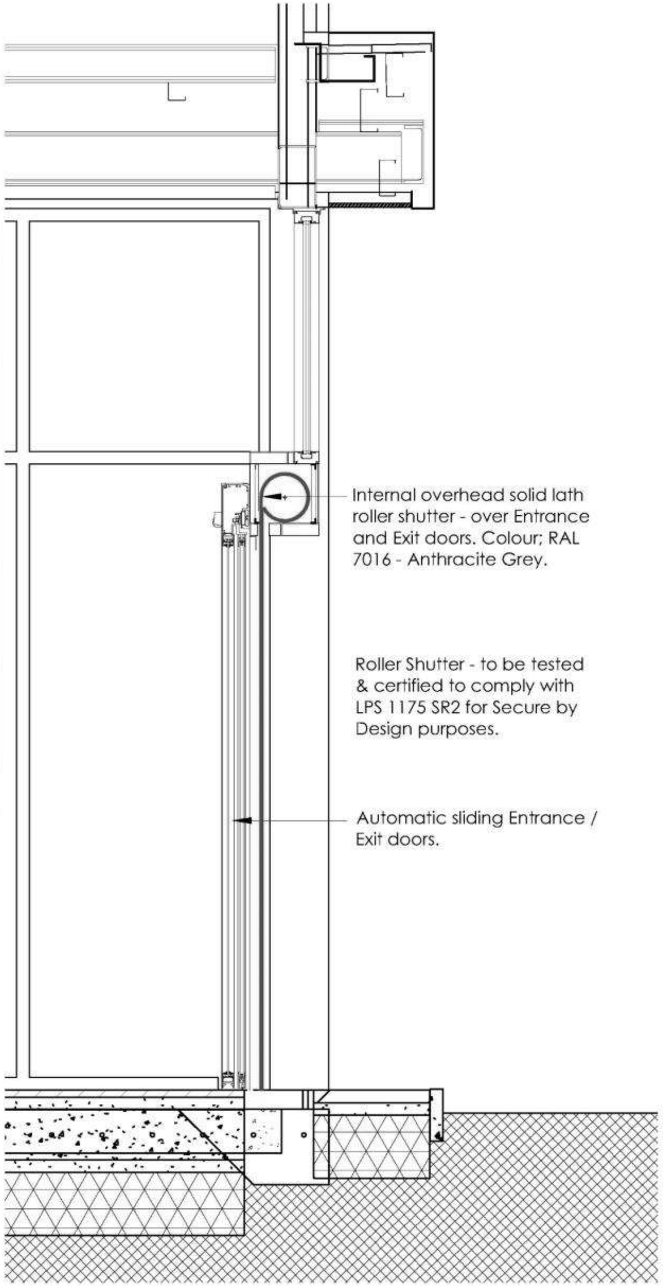


Elevation - 1:50

Entrance/ Exit Lobby



Plan - 1:50



Section Through Roller Shutter Door - 1:20

DERBYN
Adran Cynllunio 20/10/2022

Proposed Roller Shutter Details
Scale: Various

0 200 400 600 800 1000mm
SCALE 1:20

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
A	24/06/22	LABELS UPDATED.	MS	MS

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI
Client	ALDI STORES LTD.
Status	PLANNING
Scale	VARIOUS — Drawing Size A3
Date	JUNE 22 — Drawn By JA — Checked MS
Drawing Title	PROPOSED ROLLER SHUTTER DOOR DETAIL
Job-Dwg No	2669NESW-106 — Rev A

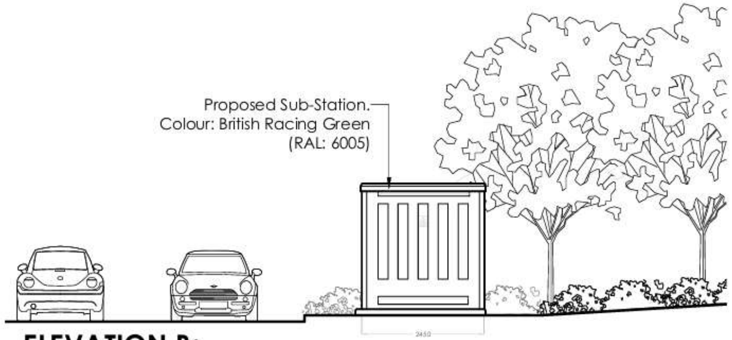
2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577
101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215
THE HARRIS PARTNERSHIP ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

CAD file reference J:\2669NESW - Caernarfon Road, Pwllheli\17.0 DWG & I.S\100 Series Planning

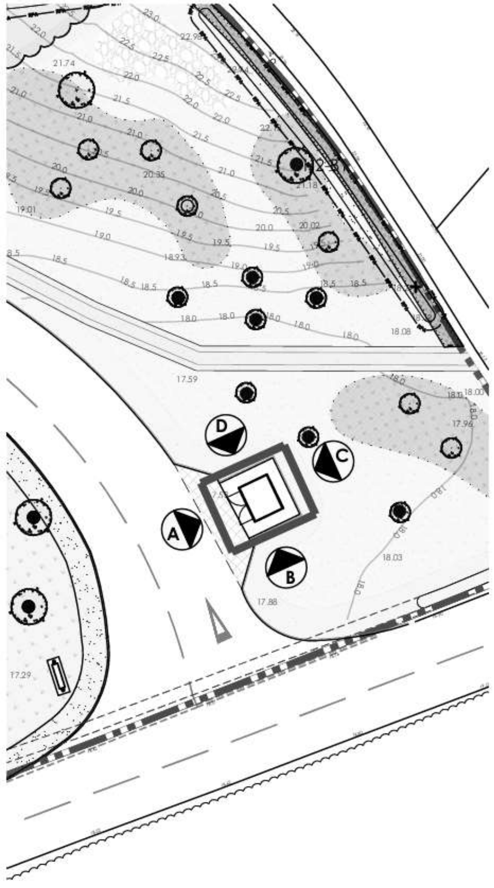
This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority. Do not scale off this drawing.

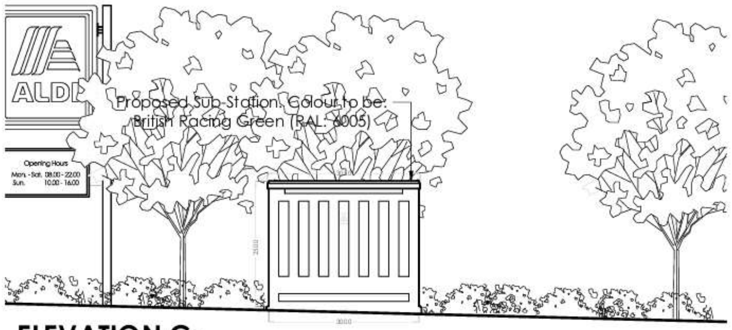
This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority.
The Harris Group Ltd does not accept liability for any deviation from our drawings or specification.
Do not scale off this drawing.

ELEVATION A:
1:100

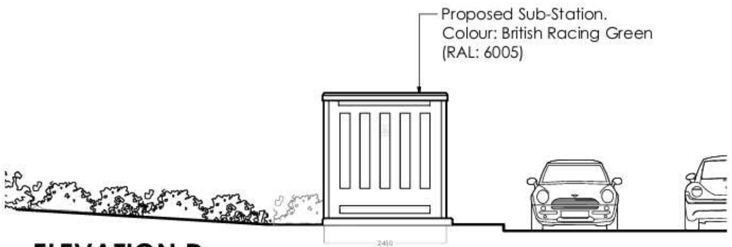


ELEVATION B:
1:100





ELEVATION C:
1:100



ELEVATION D:
1:100

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
D	07/12/22	LANDSCAPING SCHEME UPDATED	JA	MS
C	30/11/22	SUB STATION RELOCATED	JA	MS
B	05/10/22	SUB STATION RELOCATED	JA	MS
A	24/06/22	LABELS UPDATED.	MS	MS

DERBYN
Adran Cynllunio 19/12/2022

Project Title: PROPOSED DEVELOPMENT
CAERNARFON ROAD
PWLLHELI

Client: ALDI STORES LTD.
Status: PLANNING
Scale: 1:100 | Drawing Size: A3
Date: JUNE 22 | Drawn By: JA | Checked: MS

Drawing Title: PROPOSED SUB STATION
Job-Dwg No: 2669NESW-108 | Rev: D

2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577
101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215
THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

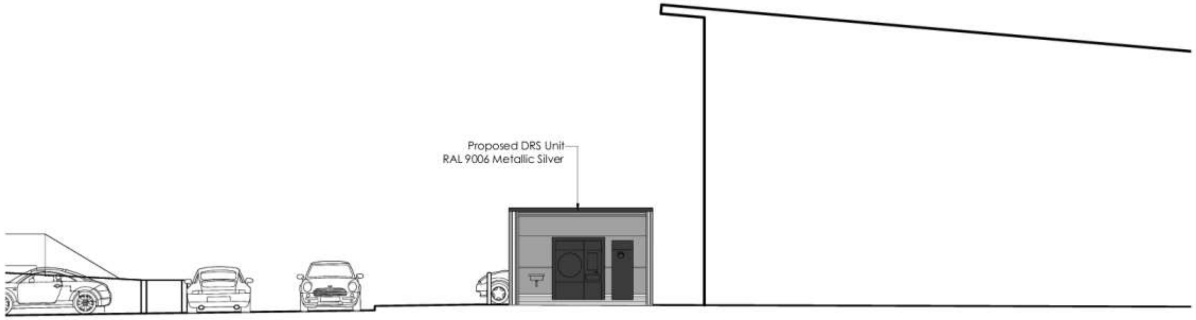
Proposed Sub Station
Scale 1:100 @ A3

0 1000 2000 3000 4000 5000mm
SCALE 1:100

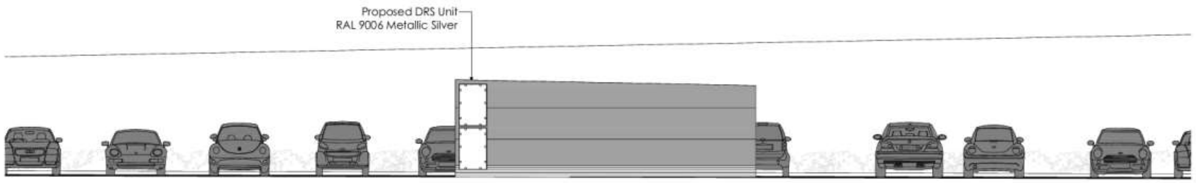
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

CAD file reference: J:\2669NESW - Caernarfon Road, Pwllheli\17.0 DWG & I.S\100 Series Planning

This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority.
The Harris Group Ltd does not accept liability for any deviation from our drawings or specification.
Do not scale off this drawing.

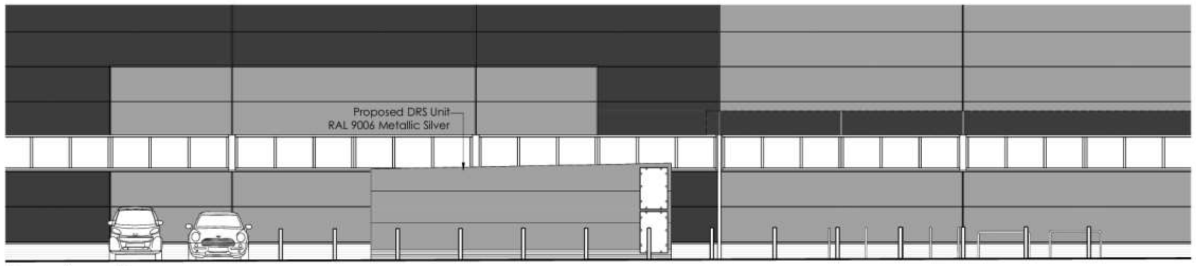


Elevation - A

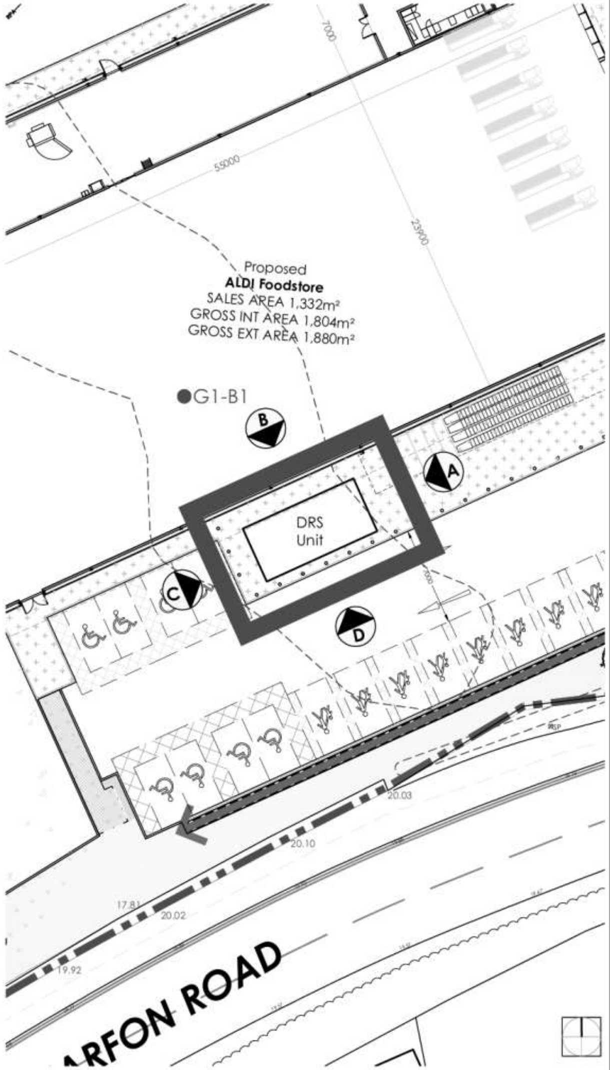


Elevation - B

Elevation - C



Elevation - D



Proposed DRS Unit
Scale 1:100 @ A2

0 1000 2000 3000 4000 5000mm
SCALE 1:100

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
Adran Cynllunio 19/12/2022

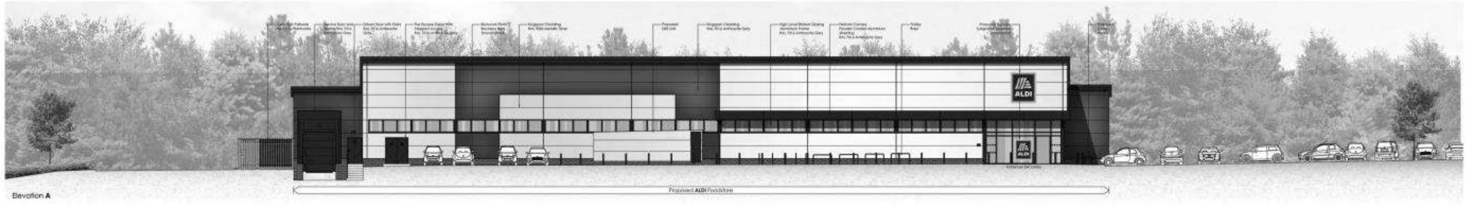
Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
C	07/12/22	LANDSCAPING SCHEME UPDATED	JA	MS
B	05/10/22	DRS UNIT RELOCATED	JA	MS
A	24/06/22	LABELS UPDATED.	MS	MS

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI
Client	ALDI STORES LTD.
Status	PLANNING
Scale	1:100 — Drawing Size A2
Date	JUNE 22 — Drawn By JA — Checked MS
Drawing Title	PROPOSED DRS UNIT
Job-Dwg No	2669NESW-109 — Rev C

☐ 2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
■ Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
☐ The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577
☐ 101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
☐ 10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215

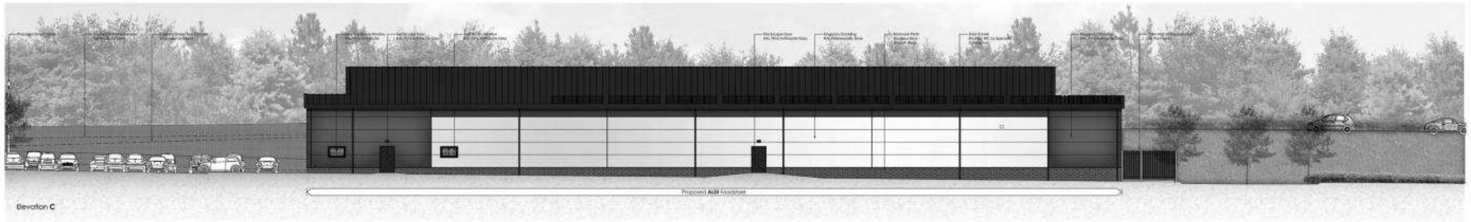
THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

CAD file reference J:\2669NESW - Caernarfon Road, Pwllheli\17.0 DWG & I.S\100 Series Planning

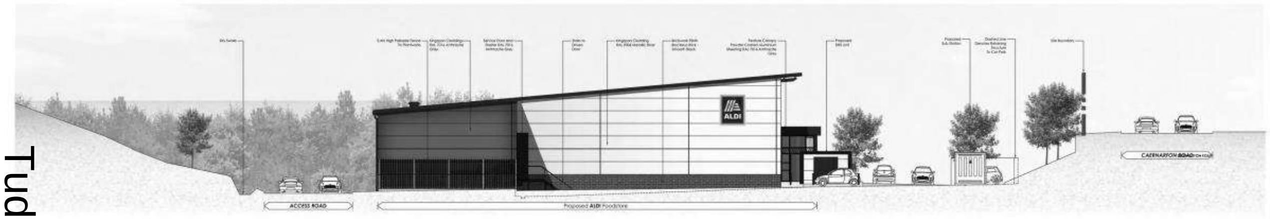


ELEVATION A

ELEVATION B

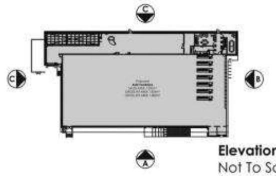


ELEVATION C



ELEVATION D

DERBYN
Adran Cynllunio 20/10/2022



Proposed Development
Caernarfon Road
Pwllheli

Client: Aldi Stores Ltd
Date: 12/10/22
Job/Dwg:2669NESW-V104C-Proposed Elevations
Scale 1:1000@A3

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS

2 St Johns North,
Wakefield, WF1 3QA
T: 01924 291 800
F: 01924 290 072

www.harrispartnership.com

THE HARRIS PARTNERSHIP

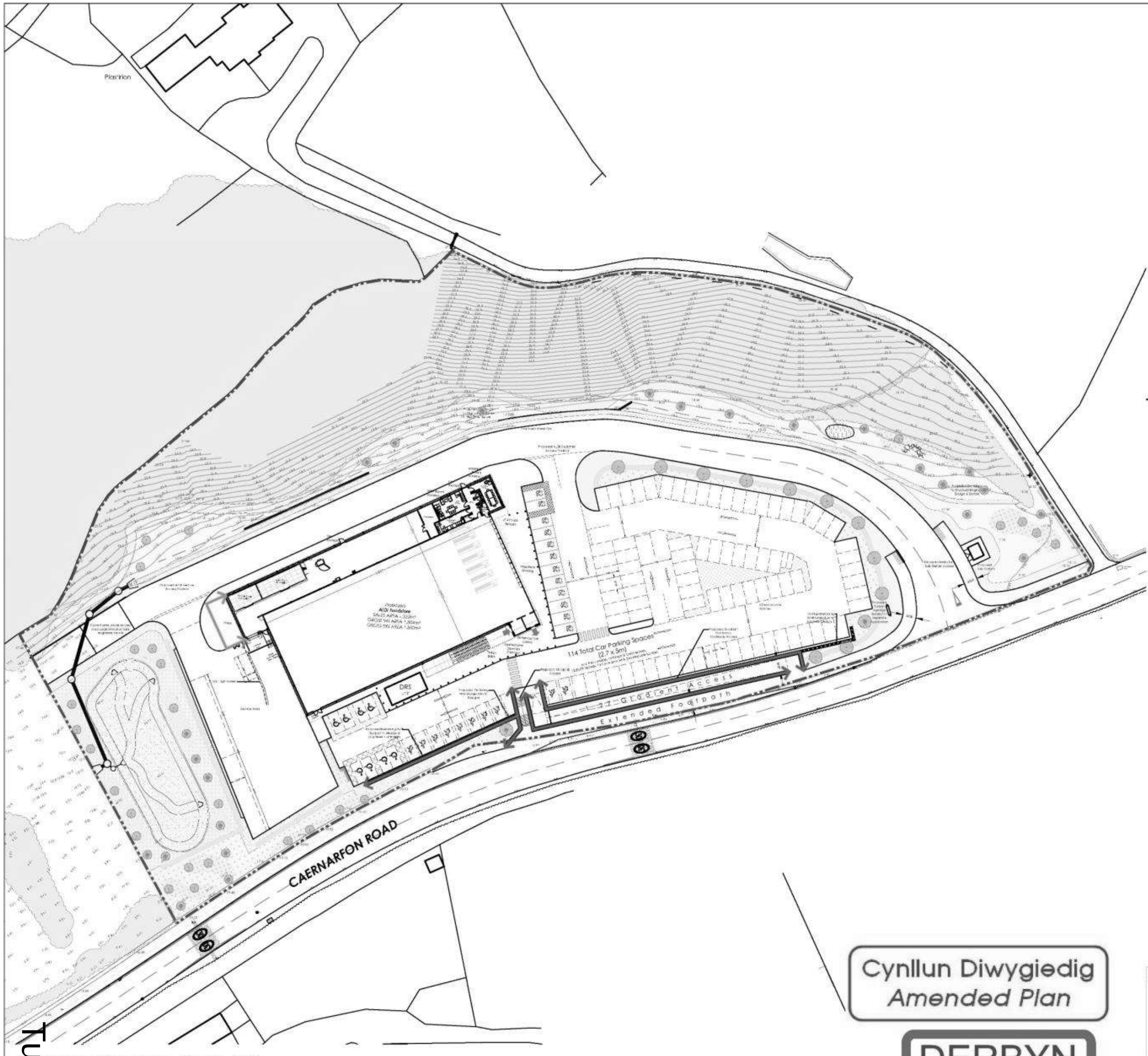
DERBYN
Adran Cynllunio 20/10/2022

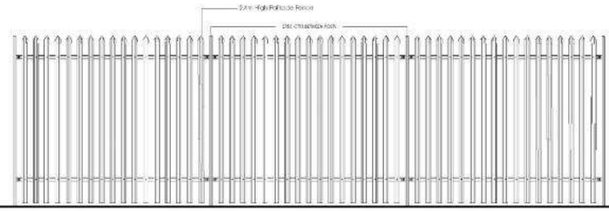
ALDI

Proposed Foodstore - Caernarfon Road, Pwllheli

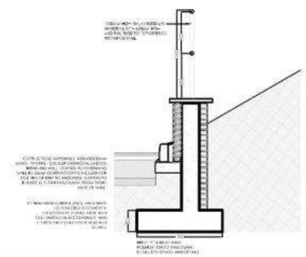
Client: Aldi Stores Limited
Date: 12/10/2022
Job/Dwg: 2669 NESW Pwllheli M_01 CGI_01D

THE HARRIS PARTNERSHIP





Proposed 2400mm Palisade Fence To Plant
Scale 1:50



Proposed Retaining Wall
Scale 1:50

Rev	Date	Description	Rev By	Chcd By
H	25/10/23	LANDSCAPING SCHEME UPDATED	JA	JA
G	05/10/23	PROPOSED DRY SCHEME / LANDSCAPING UPDATED	JA	MS
F	07/12/22	LANDSCAPING SCHEME UPDATED	JA	MS
E	30/11/22	SUB STATION RELOCATED	JA	MS
D	12/10/22	LANDSCAPING SCHEME UPDATED	JA	MS
C	06/10/22	VARIOUS UPDATES	JA	MS
B	17/06/22	PROPOSED DRY SWALE INCLUDED	JA	MS
A	24/06/22	LABELS UPDATED.	MS	MS

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

DERBYN
Adran Cynllunio 26-10-2023

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT CAERNARFON ROAD PWLLHELI
Client	ALDI FOODSTORES LTD.
Status	PLANNING
Scale	1:50 — Drawing Size A2
Date	JUNE 22 — Drawn By JA — Checked MS
Drawing Title	BOUNDARY TREATMENT PLAN
Job-Dwg No	2669NESW-107 — Rev H

2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8A3 t. 01908 211577
101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215

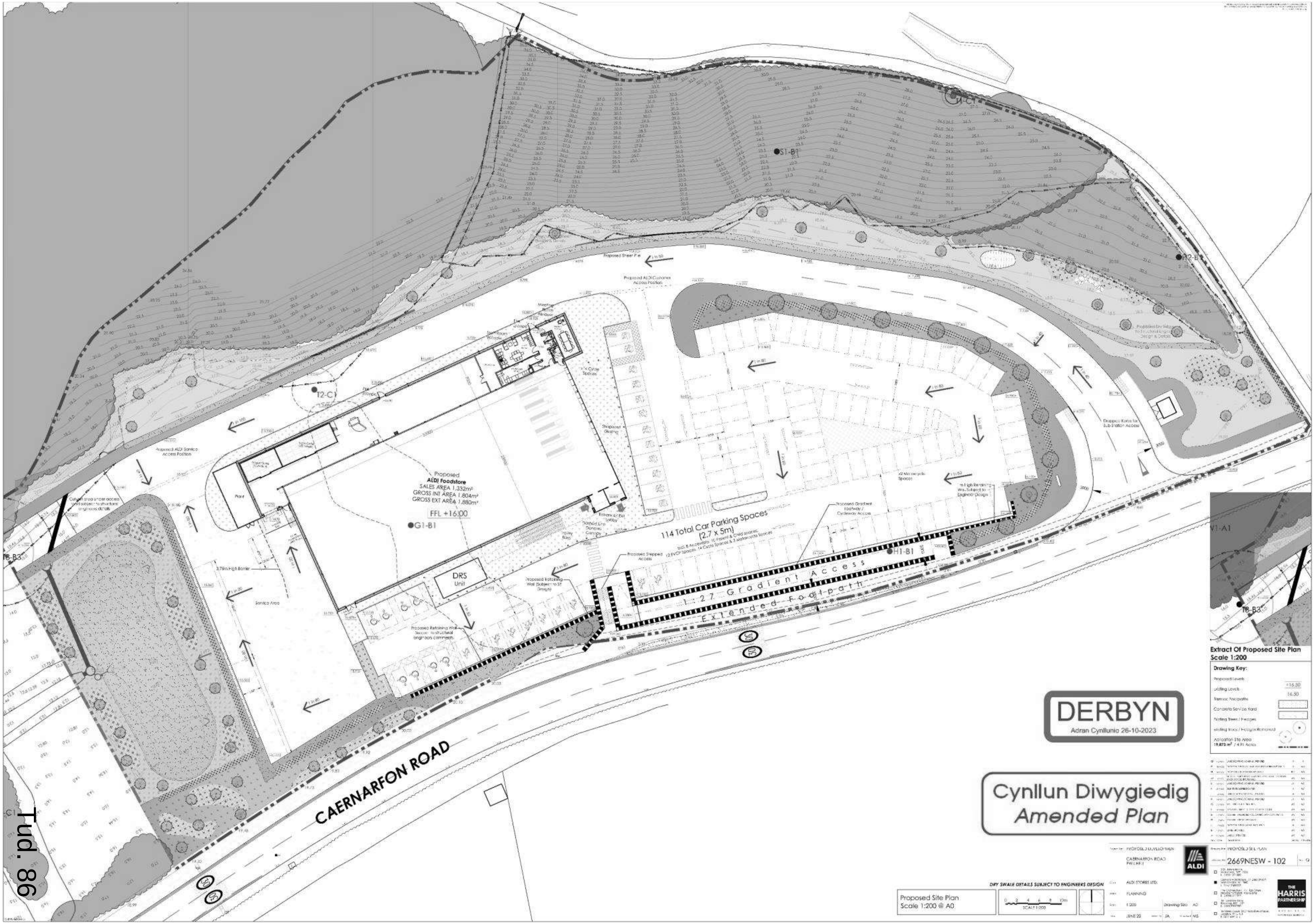
THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS

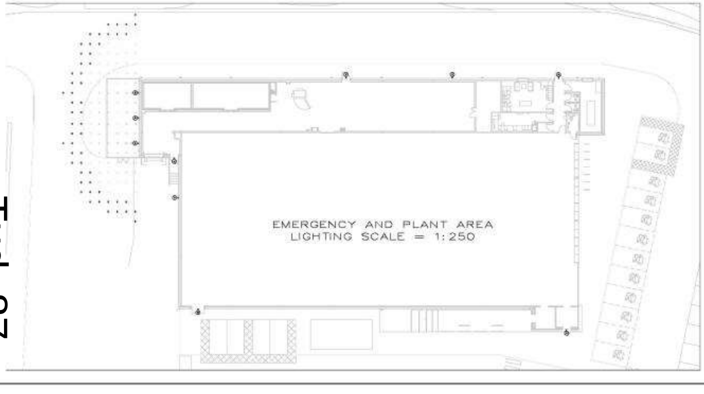
Proposed Site Plan - Scale NTS

Proposed Boundary Treatment
Scale 1:50 @ A2

0 10 20 30 40 50m
SCALE 1:1000

CAD file reference J:\2669NESW - Caernarfon Road, Pwllheli\17.0 DWG & I.S\100 Series Planning


Proposed
ALDI Foodstore
SALES AREA 1,332m²
GROSS INT AREA 1,804m²
GROSS EXT AREA 1,880m²
FFL +16.00
114 Total Car Parking Spaces
(2.7 x 5m)
DRS
Unit
1:27 Gradient Access
Extended Footpath
CAERNARFON ROAD
Extract Of Proposed Site Plan
Scale 1:200
Drawing Key:
DERBYN
Adran Cynllunio 26-10-2023
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan
DRY SWALE DETAILS SUBJECT TO ENGINEERS DESIGN
Proposed Site Plan
Scale 1:200 @ A0
SCALE 1:200
CAERNARFON ROAD
PWLLHELI
ALDI
ALDI STORES LTD.
PLANNING
1:200
Drawing Size A0
JUNE 22
2669NESW - 102
THE HARRIS PARTNERSHIP



EMERGENCY AND PLANT AREA LIGHTING SCALE = 1:250

DO NOT SCALE

THIS DRAWING IS BASED ON ARCHITECT'S DRG. No. 79–E1604–201 P2

NOTES

1. LUMINARIES TYPES C, C2, C3, C4, C5, C6, C7, H, B AND K ARE CONTROLLED VIA BOTH TIMESWITCHES AND PHOTOCELLS. THE TIME SCHEDULE SHALL BE SET 'ON' BETWEEN 0800–2300 HOURS, WITH A PHOTOCELL INHIBITING THE 'ON' VIA AN EXTERNAL LIGHT SENSOR.
2. ALL 'C' TYPE LUMINARIES TO THE PERIMETER OF THE ACCESS ROAD & SERVICE YARD ARE TO HAVE BACK SHIELDS.
3. LUMINARIES TYPE N WILL ONLY 'ILLUMINATE' UPON MAINS FAILURE.
4. THE TYPE H LUMINAIRES TO THE UNDERSIDE OF THE CANOPY WILL BE FULLY RECESSED.
5. THE TYPE K SECURITY LUMINARIES WILL BE SURFACE MOUNTED ON THE FACE OF THE BUILDING.
6. IT SHOULD BE NOTED THAT WITH REGARD TO THE SPILL LIGHTING THE FIGURES APPEAR TO EXTEND ACROSS 'ADJACENT PROPERTIES' THIS IS DUE TO A LIMITATION WITHIN THE MANUFACTURERS SOFTWARE WHICH PRECLUDES THEM FROM ADDING IN VERTICAL OBSTRUCTIONS eg WALLS, BUILDINGS, FENCES, etc.
7. THE CCTV TOWER MOUNTED CAMERAS ARE SHOWN FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY. SHOULD ALDI DECIDE TO PROCEED WITH EXTERNAL CCTV CAMERAS THE SPECIALIST CCTV CONTRACTOR WILL BE INSTRUCTED TO USE FIXED CAMERAS THAT CANNOT BE REMOTELY CONTROLLED.
8. IT SHOULD BE NOTED THAT THE LANTERNS SELECTED FOR THE CAR PARK LIGHTING ARE CONSIDERED TO BE 'BAT FRIENDLY', IN SO MUCH AS THE SPECIFIED LUMINARIES ARE COMPLETE WITH 'FLAT GLASS' (THE PREFERRED OPTION WHEN CONSIDERING 'BATS') AND AN LED LIGHTING SOURCE AT 2700K (WHICH HAS VERY LITTLE UV WHICH AGAIN IS 'BAT FRIENDLY').
9. THE 2No. LUMINARIES TYPE B WITHIN THE REFRIGERATION 'ENCLOSURE', ARE SWITCHED LOCALLY.

LUMINAIRE SCHEDULE

C TAMLITE FACTOR SMALL SINGLE HEAD LUMINAIRE, COMPRISING OF LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible] WITH A NOMINAL 2700K, MOUNTED ON A 6m COLUMN.

C2 TAMLITE FACTOR SMALL TWIN HEAD LUMINAIRE, COMPRISING OF LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible] WITH A NOMINAL 2700K, MOUNTED ON A 6m COLUMN.

C3 TAMLITE FACTOR SMALL TWIN HEAD LUMINAIRE, COMPRISING OF LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible] WITH A NOMINAL 2700K, MOUNTED ON A 6m COLUMN.

C4 TAMLITE FACTOR SMALL TWIN HEAD LUMINAIRE, COMPRISING OF LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible] WITH A NOMINAL 2700K, MOUNTED ON A 4m COLUMN.

C5 TAMLITE FACTOR SMALL TWIN HEAD LUMINAIRE, COMPRISING OF LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible] WITH A NOMINAL 2700K, MOUNTED ON A 4m COLUMN.

C6 TAMLITE FACTOR SMALL TWIN HEAD LUMINAIRE, COMPRISING OF LED LIGHT ENGINE PRODUCING BOTH C.[illegible] & C.[illegible] WITH A NOMINAL 2700K, MOUNTED ON A 6m COLUMN.

C7 TAMLITE FACTOR SMALL TWIN HEAD LUMINAIRE, COMPRISING OF LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible] WITH A NOMINAL 2700K, MOUNTED ON A 6m COLUMN.

H CITY ELECTRICAL FACTORS LUMINAIRE 'SQUARE RECESSED DOWNLIGHT' COMPRISING [illegible] LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible]

K CITY ELECTRICAL FACTORS LUMINAIRE 'CITY BEAM' RANGE COMPRISING 17W LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.2000LM.

B YESSS ELECTRICAL 'POLYCARBONATE DUSTPROOF IP65' LUMINAIRE COMPRISING 40w LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible]

N HOSTMANE LIGHTING 'NON-MAINTAINED' LUMINAIRE 'FORMULA 45' RANGE COMPRISING 4.8w LED LIGHT ENGINE PRODUCING C.[illegible]

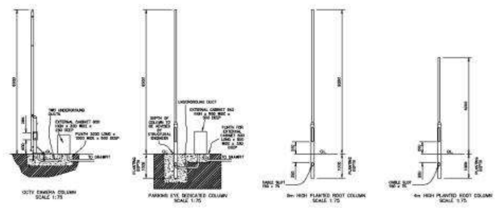
Location	Avg	Min	Uo
Car Park	22.9lux	5.6lux	0.25
Access Road	8.2lux	0.8lux	0.10
Service Yard	22.4lux	6.3lux	0.28
Ramp Access	15.3lux	4.7lux	0.30
Trolley Canopy	78lux	32lux	0.41
Delivery Ramp	13.3lux	6.5lux	0.49
Spill (+10m)	0.3lux	0lux	0.02

DERBYN
Adran Cynllunio 25-10-2023

TYPE C LUMINARIE COMPLETE WITH BACK SHEILD

TYPE C2

CCTV COLUMN



CCTV CAMERA COLUMN SCALE 1:75

PARKING EYE DEDICATED COLUMN SCALE 1:75

8m HIGH PLANTED ROOT COLUMN SCALE 1:75

4m HIGH PLANTED ROOT COLUMN SCALE 1:75

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Rev	Description	Date	Chk

INFORMATION

Client
ALDI STORES LTD.
CHESTER HIGH ROAD, NESTON
CHESHIRE CH64 3TS

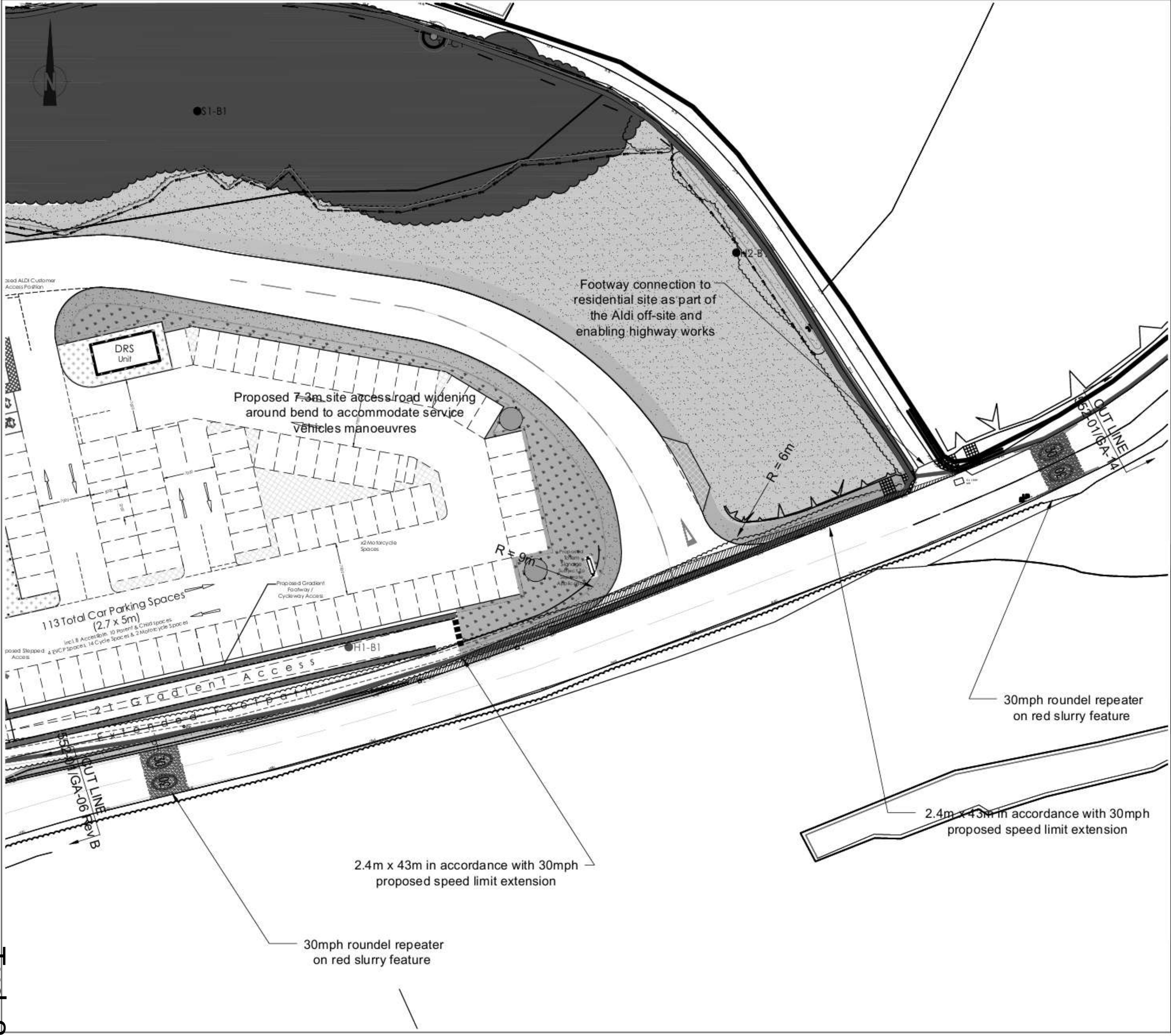
Project
ALDI STORE
CAERNARFON ROAD
PWLLHELI

Title
SITE LAYOUT INDICATING EXTERNAL LIGHTING TO CAR PARK AND CCTV

SC-C

Drawn	Checked	Date	Scale @ A0
GEC	SMC	SEP 21	1 = 250

Drawing No.	Revision
5569/G/102	A



This drawing is the copyright of Cameron Rose Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way, or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so.

Follow any figured dimensions - do not scale. IF IN DOUBT ASK.

This drawing has been prepared for feasibility purposes and does not represent a construction plan. All design aspects to be confirmed at the appropriate detailed design stage.

DERBYN
Adran Cynllunio 16/08/2023

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

	Revision History	Date
A	Updated Site Layout	17/10/22
B	Post RSA Stage 1	14/08/23
C	desc	date c
D	desc	date d
E	desc	date e
F	desc	date f
G	desc	date g
H	desc	date h
I	desc	date i
J	desc	date j

Lymedale Business Centre
Hooters Hall Road
Newcastle-under-Lyme
Staffordshire
ST5 9QF
01782 627029
www.cameron-rose.co.uk
CAMERON ROSE ASSOCIATES

client: Aldi Stores Limited

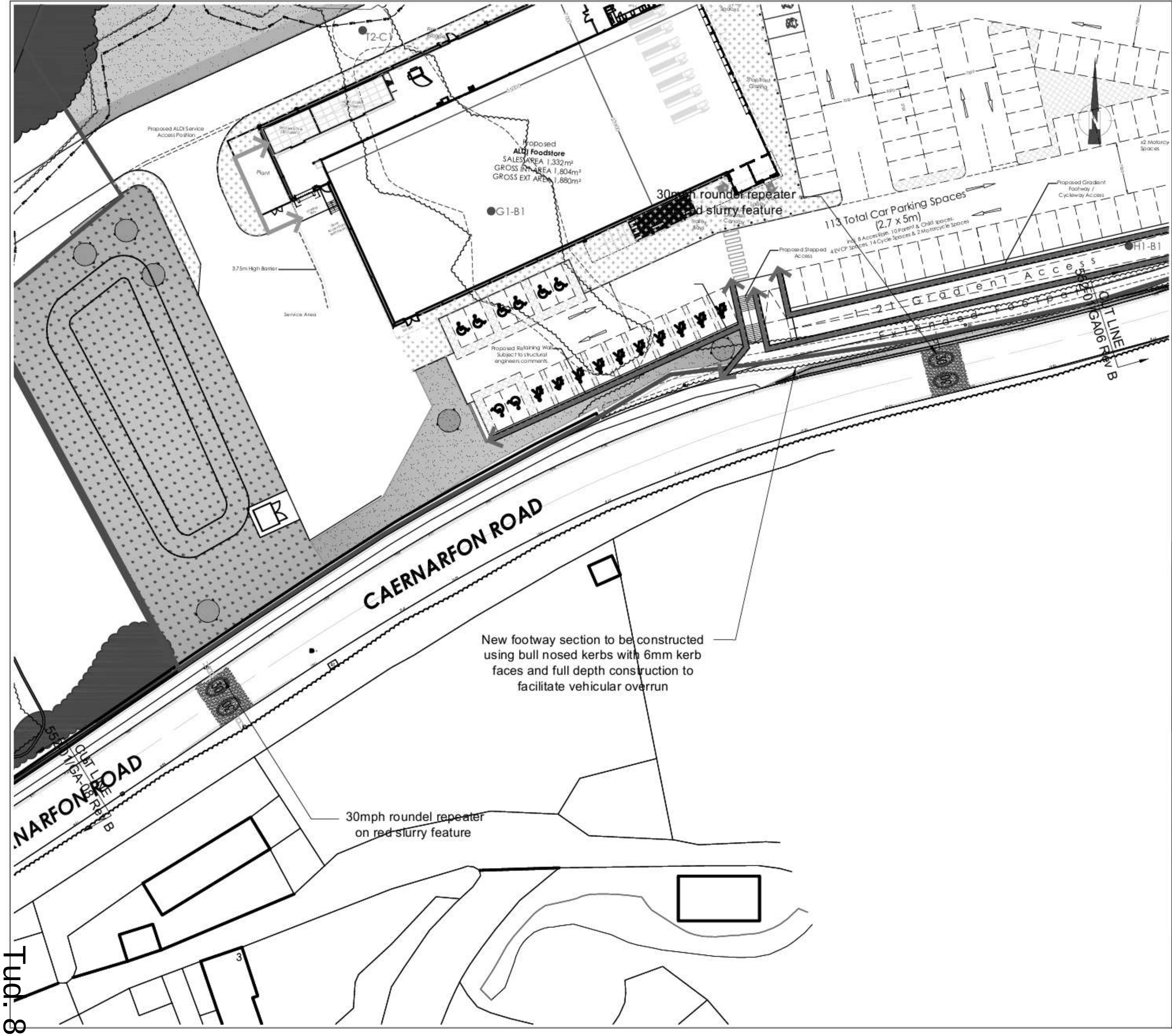
project: Caernarvon Road Pwllheli

drawing title: Proposed Site Access and Off-Site Highway Works General Arrangement 4 of 7

scale(s): 1/500	date: 08/06/22	drawn by: IJM	checked: CAB
drawing number: 552-01/GA-06		status: Information	rev: B

xrefs:

DATE PRINTED:



This drawing is the copyright of Cameron Rose Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way, or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so.

Follow any figured dimensions - do not scale. IF IN DOUBT ASK.

This drawing has been prepared for feasibility purposes and does not represent a construction plan. All design aspects to be confirmed at the appropriate detailed design stage.

DERBYN
Adran Cynllunio 16/08/2023

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

	Revision History	Date
A	Updated Site Layout	17/10/22
B	Post RSA Stage 1	14/08/23
C	desc	date c
D	desc	date d
E	desc	date e
F	desc	date f
G	desc	date g
H	desc	date h
I	desc	date i
J	desc	date j

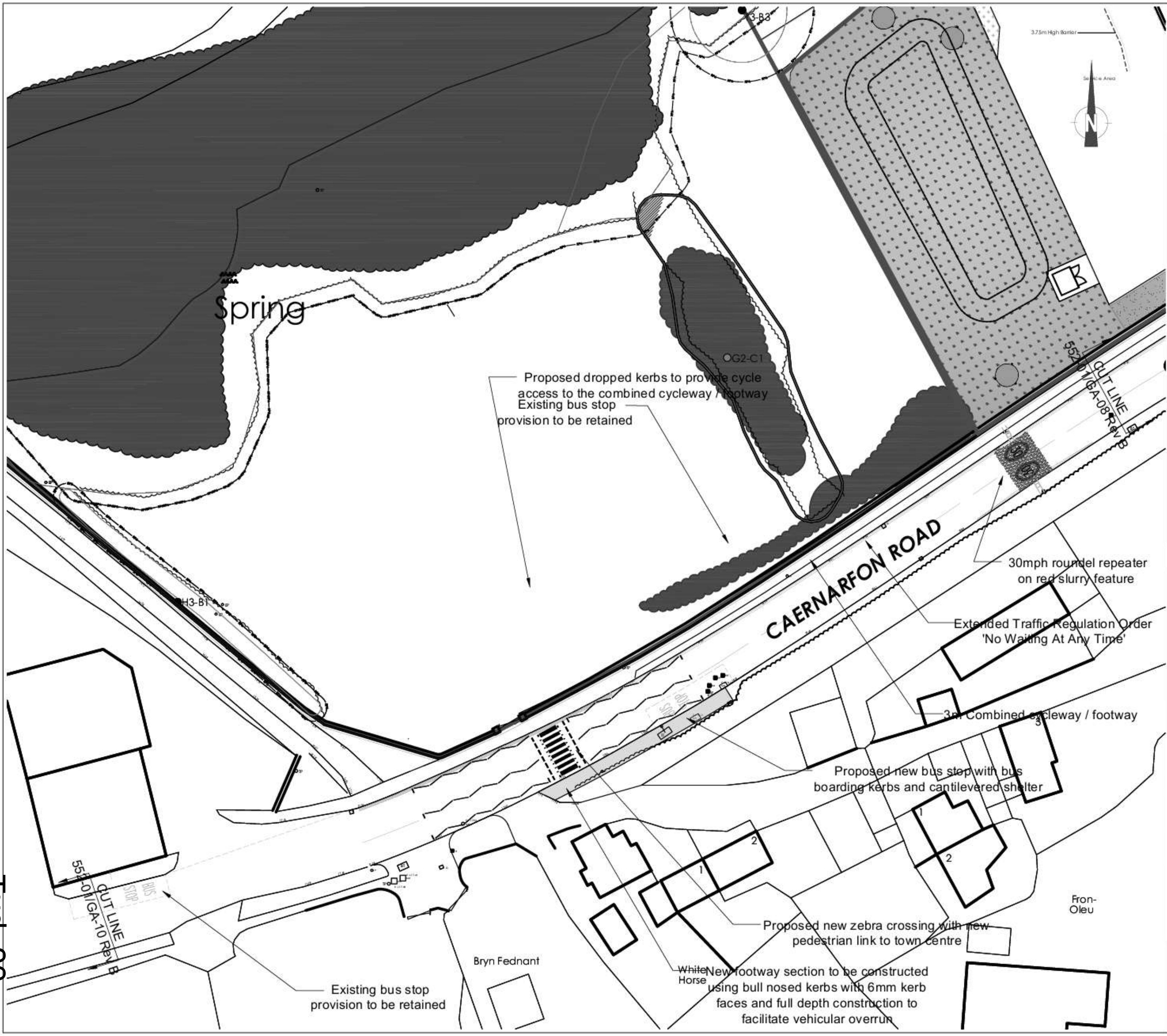
Lymedale Business Centre
Hooters Hall Road
Newcastle-under-Lyme
Staffordshire
ST5 9QF
01782 627029
www.cameron-rose.co.uk
CAMERON ROSE ASSOCIATES

client: Aldi Stores Limited

project: Caernarvon Road Pwllheli

drawing title: Proposed Site Access and Off-Site Highway Works General Arrangement 5 of 7

scale(s): 1/500	date: 08/06/22	drawn by: IJM	checked: CAB
drawing number: 552-01/GA-07			
xrefs:		status: Information	
		rev: B	DATE PRINTED:



This drawing is the copyright of Cameron Rose Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way, or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so.

Follow any figured dimensions - do not scale. IF IN DOUBT ASK.

This drawing has been prepared for feasibility purposes and does not represent a construction plan. All design aspects to be confirmed at the appropriate detailed design stage.

DERBYN
Adran Cynllunio 16/08/2023

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

	Revision History	Date
A	Updated Site Layout	17/10/22
B	Post RSA Stage 1	14/08/23
C	desc	date c
D	desc	date d
E	desc	date e
F	desc	date f
G	desc	date g
H	desc	date h
I	desc	date i
J	desc	date j

Lymedale Business Centre
Hooters Hall Road
Newcastle-under-Lyme
Staffordshire
ST5 9QF
01782 627029
www.cameron-rose.co.uk
CAMERON ROSE
ASSOCIATES

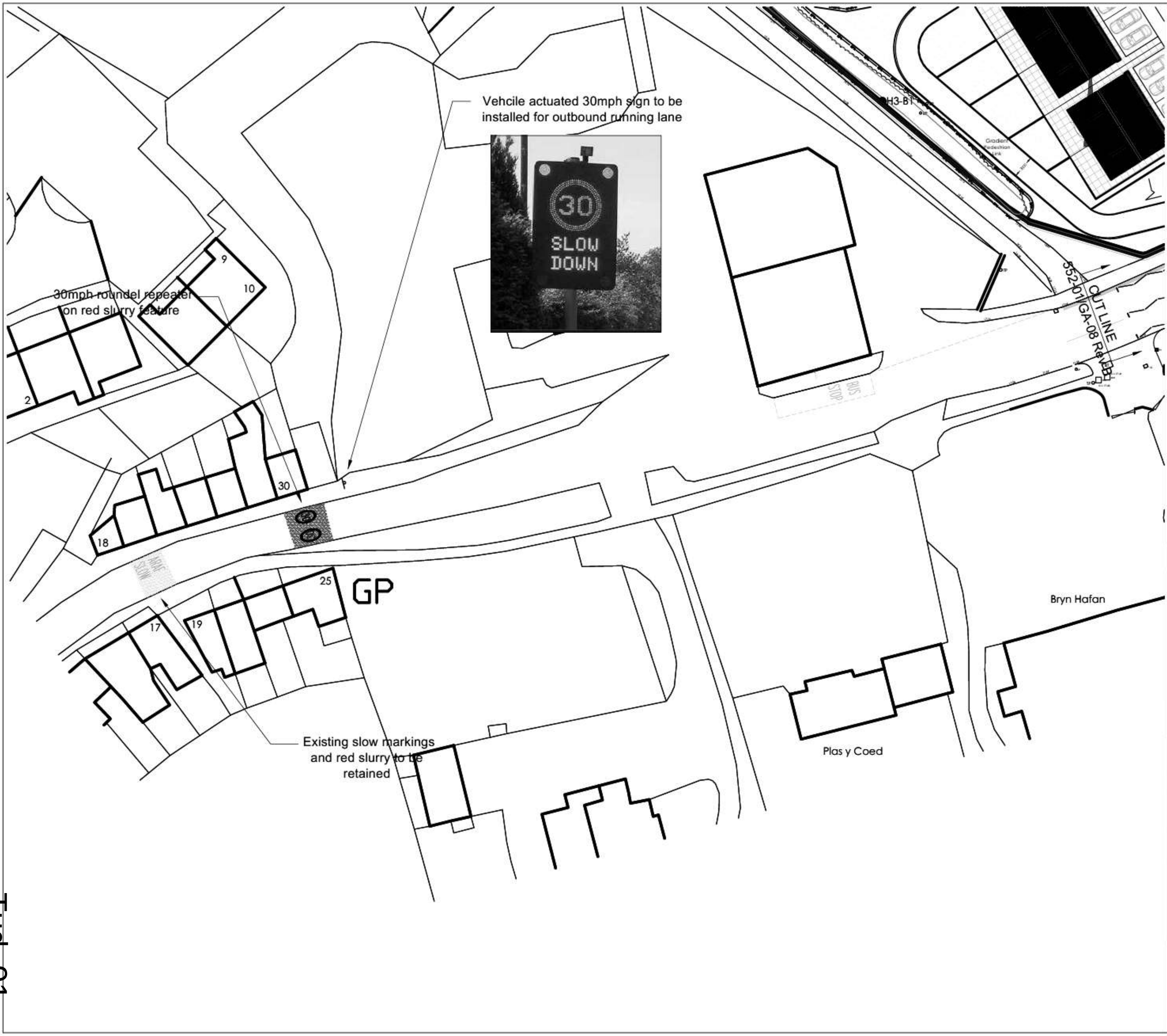
client: Aldi Stores Limited

project: Caernarvon Road Pwllheli

drawing title: Proposed Site Access and Off-Site Highway Works General Arrangement 6 of 7

scale(s):	1/500	date: 08/06/22	drawn by:	checked:
drawing number:	552-01/GA-08		IJM	CAB
xrefs:			status: Information	
			rev: B	

DATE PRINTED:



This drawing is the copyright of Cameron Rose Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way, or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so.

Follow any figured dimensions - do not scale. IF IN DOUBT ASK.

This drawing has been prepared for feasibility purposes and does not represent a construction plan. All design aspects to be confirmed at the appropriate detailed design stage.

DERBYN
Adran Cynllunio 16/08/2023

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

	Revision History	Date
A	Updated Site Layout	17/10/22
B	Post RSA Stage 1	14/08/23
C	desc	date c
D	desc	date d
E	desc	date e
F	desc	date f
G	desc	date g
H	desc	date h
I	desc	date i
J	desc	date j

Lymedale Business Centre
Hooters Hall Road
Newcastle-under-Lyme
Staffordshire
ST5 9QF
01782 627029
www.cameron-rose.co.uk

CAMERON ROSE ASSOCIATES

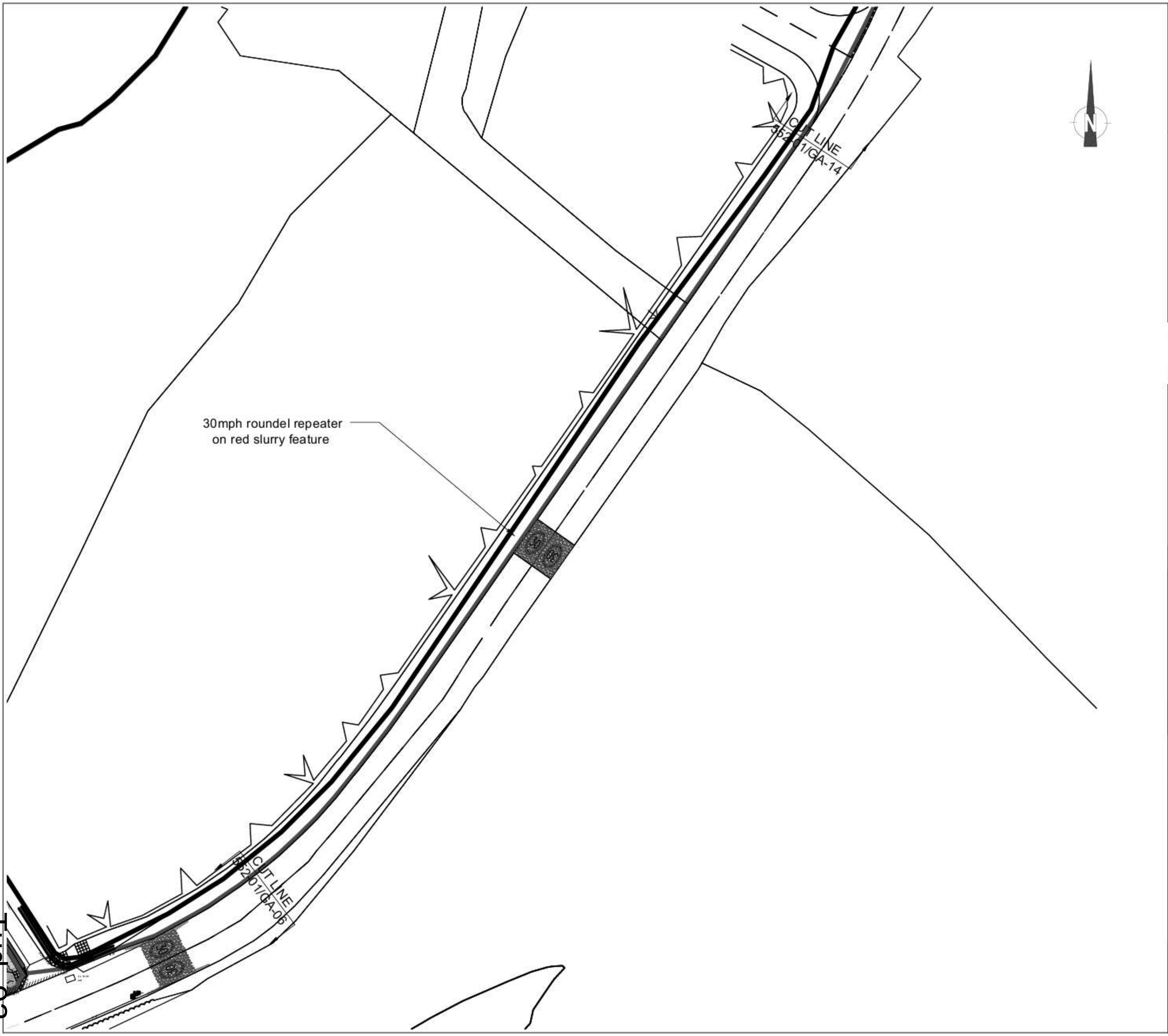
client: Aldi Stores Limited

project: Caernarvon Road Pwllheli

drawing title: Proposed Site Access and Off-Site Highway Works General Arrangement 7 of 7

scale(s): 1/500	date: 08/06/22	drawn by: IJM	checked: CAB
drawing number: 552-01/GA-10			
xrefs:		status: Information	
		rev: B	

DATE PRINTED:



This drawing is the copyright of Cameron Rose Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way, or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so.

Follow any figured dimensions - do not scale. IF IN DOUBT ASK.

This drawing has been prepared for feasibility purposes and does not represent a construction plan. All design aspects to be confirmed at the appropriate detailed design stage.

DERBYN
Adran Cynllunio 16/08/2023

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

	Revision History	Date
A	desc	date a
B	desc	date b
C	desc	date c
D	desc	date d
E	desc	date e
F	desc	date f
G	desc	date g
H	desc	date h
I	desc	date i
J	desc	date j

Lymedale Business Centre
Hooters Hall Road
Newcastle-under-Lyme
Staffordshire
ST5 9QF
01782 627029
www.cameron-rose.co.uk

CAMERON ROSE
ASSOCIATES

client: Aldi Stores Limited

project: Caernarvon Road Pwllheli

drawing title: Proposed Site Access and Off-Site Highway Works General Arrangement 3 of 7

scale(s):	date:	drawn by:	checked:
1/500	14/08/23	IJM	CAB

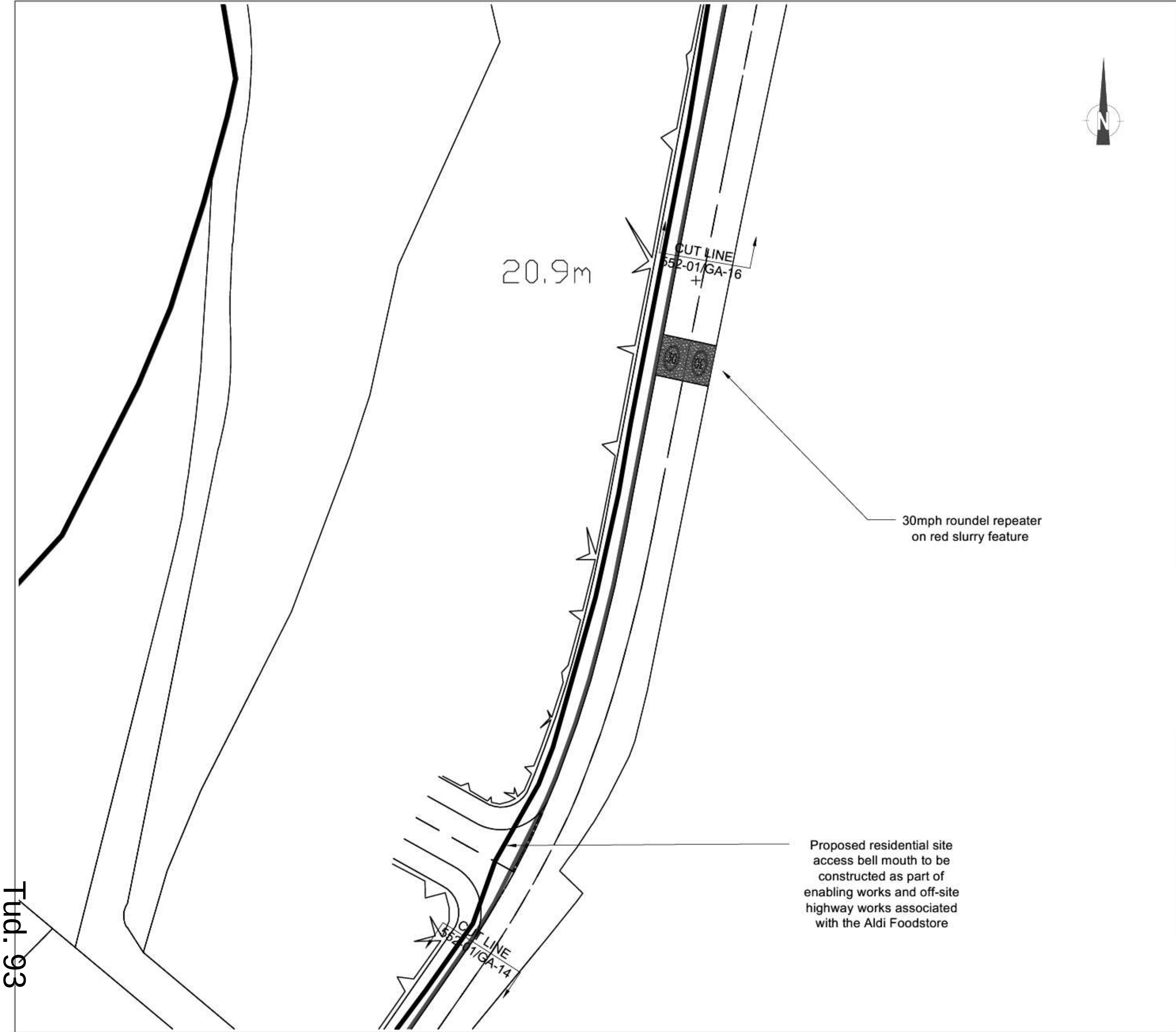
drawing number: 552-01/GA14

xrefs:

status: Information

rev: -

DATE PRINTED:



This drawing is the copyright of Cameron Rose Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way, or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so.

Follow any figured dimensions - do not scale. IF IN DOUBT ASK.

This drawing has been prepared for feasibility purposes and does not represent a construction plan. All design aspects to be confirmed at the appropriate detailed design stage.

DERBYN
Adran Cynllunio 16/08/2023

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

• Revision History		• Date
A	desc	date a
B	desc	date b
C	desc	date c
D	desc	date d
E	desc	date e
F	desc	date f
G	desc	date g
H	desc	date h
I	desc	date i
J	desc	date j

Lymedale Business Centre
Hooters Hall Road
Newcastle-under-Lyme
Staffordshire
ST5 9QF
01782 627029
www.cameron-rose.co.uk

CAMERON ROSE
ASSOCIATES

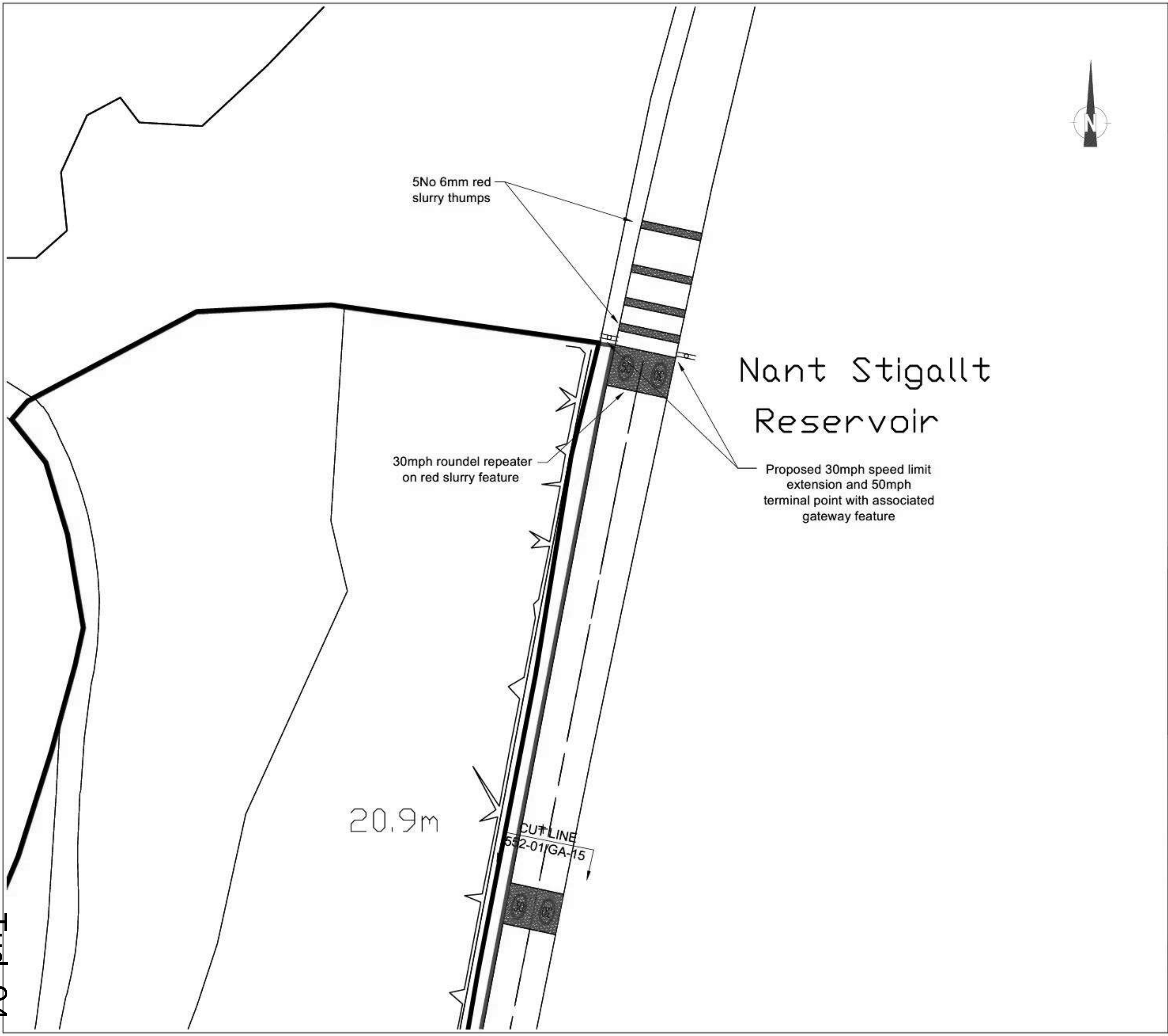
client: Aldi Stores Limited

project: Caernarvon Road Pwllheli

drawing title: Proposed Site Access and Off-Site Highway Works General Arrangement 2 of 7

scale(s): 1/500	date: 14/08/23	drawn by: IJM	checked: CAB
drawing number: 552-01/GA-15			
xrefs:		status: Information	
		rev:	

DATE PRINTED:



This drawing is the copyright of Cameron Rose Limited and may not be loaned, copied or reproduced in any way, or used for any offer, quote, tender or construction purposes without written consent of the company to do so.

Follow any figured dimensions - do not scale. IF IN DOUBT ASK.

This drawing has been prepared for feasibility purposes and does not represent a construction plan. All design aspects to be confirmed at the appropriate detailed design stage.

DERBYN
Adran Cynllunio 16/08/2023

GWYBODAETH YCHWANEGOL
ADDITIONAL INFORMATION

Revision History		Date
A	desc	date a
B	desc	date b
C	desc	date c
D	desc	date d
E	desc	date e
F	desc	date f
G	desc	date g
H	desc	date h
I	desc	date i
J	desc	date j

Lymedale Business Centre
Hooters Hall Road
Newcastle-under-Lyme
Staffordshire
ST5 9QF
01782 627029
www.cameron-rose.co.uk

CAMERON ROSE ASSOCIATES

client: Aldi Stores Limited

project: Caernarvon Road Pwllheli

drawing title: Proposed Site Access and Off-Site Highway Works General Arrangement 1 of 7

scale(s): 1/500	date: 14/08/23	drawn by: IJM	checked: CAB
drawing number: 552-01/GA-016			
xrefs:		status: Information	
		rev:	

DATE PRINTED:

Dim palmant am 600 llath
No footway for 600 yds
40

40

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C23/0614/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**04/08/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Tregarth**
Ward:	**Tregarth & Mynydd Llandygai**
Bwriad:	**Cais llawn i godi 7 tŷ ynghyd â gwaith cysylltiedig i gynnwys gwelliant i'r fynedfa bresennol, ffordd fynediad fewnol gysylltiedig a thirlunio.**
Lleoliad:	**Penrala, Tregarth, Bangor, Gwynedd, LL57 4AU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais cynllunio llawn i godi saith annedd gyda gwaith cysylltiedig i wella’r fynedfa bresennol, creu ardaloedd wedi'u tirlunio a ffordd fynediad fewnol ar ddarn o dir a’i defnyddir ar hyn o bryd gan fusnes contractwyr trydan. Mae bwriad cadw'r adeilad swyddfa presennol sydd ar y safle, sy'n gysylltiedig â’r busnes, ond bydd yn golygu datblygu’r tir o’i amgylch gan gynnwys dymchwel gweithdy presennol i hwyluso codi'r tai newydd a'r ffordd fynediad. Bwriedir i ddau o'r tai newydd fod yn dai fforddiadwy canolraddol.

1.2 Bydd y tai i gyd yn ddeulawr gyda thoeau brig, 8.6m o uchder, ac wedi’u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau gan gynnwys:

- Toeau llechi naturiol gyda ffasgia a bondo uPVC cyfansawdd, a chrib mewn concrid coch neu deils clai
- Waliau - brics mewn gwahanol arlliwiau a gweadau gyda nodweddion addurnol a’r rhannau sy'n weddill i gael rendrad garw wedi ei beintio
- Nwyddau dŵr glaw: System ddur wedi'i gorchuddio â phowdr
- Ffenestri a drysau: Systemau ffenestri cyfansawdd uPVC, drysau ffrynt gwyn a llwyd.

1.3 Mae'r trefniant safle arfaethedig yn cynnwys mannau parcio a gerddi ar gyfer pob eiddo unigol. Bydd pob eiddo yn cael dau le parcio naill ai o flaen neu wrth ochr y tai. Darperir saith lle parcio i wasanaethu'r adeilad swyddfa presennol ar y safle a bydd y rhain wedi'u lleoli o flaen yr adeilad swyddfa.

1.4 Saif y safle o fewn ffin ddatblygu Pentref Lleol Tregarth fel y’i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ond nid yw’r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Saif o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen. Mae hefyd o fewn parth clustogi dau Henebyn Cofrestredig megis, CN202 Cytiau Parc Gelli a CN417, Rheilffordd Chwarel Penrhyn, sydd hefyd yn ffurfio rhan o Safle Treftadaeth y Byd UNESCO.

1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi’r cais :

- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Llythyr gan Arwerthwr Tai ynghylch y farchnad dai lleol
- Asesiad Risg Halogiad Tir
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Asesiad Coedyddiaeth

1.6 Bu i'r cais hwn fod gerbron y Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf ar 23/10/23 pryd gohiriwyd y drafodaeth er mwyn cynnal ymweliad safle.

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 Lleol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni’r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

TAI 4 : Tai mewn pentrefi lleol, gwledig ac arfordirol

TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a’r diwylliant Cymreig

PS 19 : Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AT 1 : Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AT 4 : Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi’u dynodi a’u gosodiad

AMG 2 : Ardaloedd o dirwedd arbennig

Canllaw cynllunio atodol : Tai fforddiadwy

Canllaw cynllunio atodol : Cymysgedd tai

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C00A/0030/16/LL - Codi storfa : Caniatawyd 01/03/00

C98A/0025/16/LL - Dymchwel y storfa bresennol a chodi swyddfeydd a storfa newydd- Caniatawyd 21/07/98

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond yn gofyn am gadarnhad ynghylch y drefn casglu sbwriel. Cynnig cyfres o amodau a chyfarwyddid ar gyfer yr ymgeisydd
Dŵr Cymru:	Gofyn am amod er sicrhau gwaredu dŵr aflan mewn modd priodol a sylwadau safonol ar gyfer y datblygwyr
Uned Coed:	Mae'r Asesiad Coedyddiaeth wedi ei gwblhau i safon dda. Bydd angen amodau er sicrhau y gweithredir yr argymhellion. Argymhellion pellach ar gyfer y cynllun tirlunio.
Uned Bioamrywiaeth :	Gofyn am fesurau i sicrhau y cedwir y coed ar ffin ogleddol y safle. Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol
Uned Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Cadw	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae potensial i'r datblygiad effeithio ar nodweddion archeolegol ac yn gofyn am amod er sicrhau y cwblheir rhaglen waith archeolegol cyn dechrau gwaith ar y safle.
Gwarchod y Cyhoedd	Gofyn am amodau er sicrhau y gwireddir gofynion yr Asesiad Risg Halogiad Tir
Uned Strategol Tai	Cadarnhau bod galw am dai fforddiadwy o'r fath a gynhigir o fewn y pentref.
Gwasanaeth Bwrdeistrefol	Heb dderbyn ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod sy'n ymwneud â materion cynllunio perthnasol

megis :

- Pryder ynghylch diogelwch ar y briffordd gerllaw'r fynedfa
- Pryder ynghylch problemau parcio ar adegau digwyddiadau yng Nghapel Shiloh Newydd gyferbyn
- Pryder ynghylch gor-edrych eiddo cymdogion a'r effaith ar breifatrwydd.
- Pryder ynghylch yr effaith posibl o'r cynllun tirlunio ar weledwdd o fynedfa gerbydol bresennol eiddo cyfagos
- Gall y plannu bwriedig gysgodi gerddi cymdogion
- Bydd y datblygiad yn niweidiol i gymeriad y pentref
- Nid oes angen rhagor o dai fforddiadwy yn y pentref
- Pryder oherwydd agosatrwydd y safle i sied amaethyddol lle bydd anifeiliaid a thail yn cael eu cadw

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad ydynt yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais :

- Nid yw'r wal gynnal a fwriedir ar y ffin gyda chymdogion yn ddigonol ar gyfer y pwrpas a fwriedir
- Pryder ynghylch y cynnydd posib mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Cwestiynu hawliau perchnogaeth / mynediad i rannau o'r tir
- Honiad bod nifer o goed wedi eu colli eisoes er mwyn gwneud lle i'r datblygiad hwn

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Llanberis fel y'i diffinnir gan y CDLl.

5.2 Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill a'r cynigion yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae Tregarth wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun trwy'r defnydd o safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai ar gyfer Tregarth dros gyfnod y CDLl, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 13 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2023, cwblhawyd cyfanswm o 5 uned yn y pentref. Yn Ebrill 2023, roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi

ar gyfer tai, yn 14 uned. Mae hyn yn golygu gall Tregarth gyrraedd ei lefel twf dangosol trwy gwblhau'r unedau sydd yn y banc tir presennol.

5.4 Mae Polisi PS 17 y CDLl, sef y Strategaeth Aneddleoedd, yn datgan y bydd 25% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad agored. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn pob un o'r Pentrefi, Clystyrau & Cefn Gwlad agored ar Ebrill 2022 yn dangos, allan o’r 1,953 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap, cwblhawyd 1,565 o unedau ac efo 592 yn y banc tir (a disgwyl eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gellid cymeradwyo’r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a’r Cefn Gwlad (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma).

5.5 Gan gall yr anheddle weld ei lefel twf disgwyliedig trwy unedau sydd wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2023 ynghyd a’r rhai yn y banc tir, roedd angen cyfiawnhad gyda’r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Fe gyflwynwyd Datganiad Cynllunio i gefnogi’r cais ac mae hwnnw’n cynnwys gwybodaeth o’r Asesiad Marchnad Tai Lleol (AMTLl) ar gyfer angen am fathau penodol o dai ynghyd a llythyr gan arwerthwr eiddo lleol ar gyfer yr angen am y math yma o unedau yn yr ardal.

5.6 Mae Polisi TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad preswyl gyfrannu at wella cydbwysedd yn y cyflenwad tai a diwallu’r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan ac mae’r Canllaw Cynllunio Atodol “Cymysgedd Tai” yn annog defnyddio gwybodaeth sydd ar gael, sy’n gallu cynnwys yr AMTLl a gwybodaeth fasnachol i helpu sicrhau bod y tai a ddarperir yn diwallu anghenion y gymuned leol.

5.7 Adrodda’r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd i’r AMTLl nodi mai'r angen mwyaf am dai ar hyn o bryd yw anheddau llai gydag un neu ddwy ystafell wely ond hefyd i’r data ddangos bydd yr angen am anheddau mwy (5+ person) yn cynyddu. Mae'r cais hwn yn cynnig cymysgedd o 40% o unedau dwy ystafell wely a fyddai'n cwrdd â'r angen am yr unedau llai a amlygwyd yn yr AMTLl gydag unedau 3 llofft i ddarparu ar gyfer 5 person. Er yn cydnabod na fyddai'r cymysgedd tai a gynhigir yn cyd-fynd yn union â'r cymysgedd a nodwyd yn adran 7 o'r AMTLl, mae'r datblygwr wedi dewis canran uwch o eiddo 3 ystafell wely ar gyfer y safle gan fod y farchnad dai bresennol ar gyfer yr ardal yn dangos galw am eiddo o faint o'r fath. Ategir hyn gan dystiolaeth arwerthwr tai lleol sy’n nodi *“Does gen i fawr o amheuaeth y byddai’r galw am ddatblygiad o’r fath yn gryf iawn petai’r tai hyn ar gael yn y farchnad bresennol nid yn unig oherwydd bod y cynllun arfaethedig yn addas ar gyfer teuluoedd ifanc lleol, ond hefyd oherwydd bod prinder tai ar gael ym mhentref Tregarth ar hyn o bryd”.*

5.8 Yng nghyd-destun yr uchod, fe gredir bod tystiolaeth briodol wedi ei dderbyn bydd y cynllun hwn yn helpu cwrdd gydag anghenion tai cydnabyddedig yn y gymuned leol. Fe gredir felly bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisïau TAI 4, PCYFF 8 a PS 17 a bod egwyddor y datblygiad yn gyson gyda pholisïau tai y CDLl

5.9 Yn ôl y ffurflen gais mae maint y safle oddeutu 0.31 hectar. Mae maen prawf (3) o Bolisi PCYFF 2 yn datgan dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys sicrhau dwysedd o, o leiaf 30 uned byw i’r hectar o ran datblygiad preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy’n pennu dwysedd is). Ar sail 30 uned i’r hectar buasai safle o’r maint yma yn gallu darparu 9.3 uned breswyl. Fodd bynnag, mae adeilad swyddfa eisoes ar y safle y bwriedir ei gadw fel rhan o'r cynllun. Ymhellach mae'r gofod swyddfa angen darpariaethau parcio ar wahân i'r datblygiad preswyl sydd yn y pen draw yn lleihau'r lle sydd ar gael i gynnwys tai pellach. Mae'r safle hefyd wedi'i gyfyngu'n rhannol gan yr angen i amddiffyn coed aeddfed presennol a fyddai unwaith eto yn effeithio ar y gofod cyffredinol sydd ar gael i osod unedau pellach ar y safle. O’r herwydd fe gredir i’r dwysedd datblygu yn yr achos hwn fod yn dderbyniol ac fe fyddai’n plethu’n dda gyda phatrwm datblygu'r ardal o gwmpas. Fe gredir felly i’r cais fod yn gyson gyda’r agwedd hon o bolisi PCYFF 2

Materion Fforddiadwyedd

5.10 Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 7 tŷ o'r newydd mae'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer ystyried darpariaeth fforddiadwy. Mae Tregarth yn disgyn o fewn Ardal Pris Tai 'Arfordir Gogleddol a De Arfon' ble mae disgwyl i ddatblygiadau ddarparu 20% o unedau fforddiadwy. Ar sail bwriad am 7 uned, buasai hyn yn golygu 1.4 o uned fforddiadwy. Mae'r bwriad yn darparu 2 uned fforddiadwy sydd yn bodloni gofynion Polisi TAI 15. Yn ogystal mae ffigyrau'r Uned Strategol Tai isod yn cadarnhau'r galw am dai fforddiadwy yn y gymuned :

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Opsiynau Tai am eiddo cymdeithasol: 248

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely	30%
2 gwely	42%
3 gwely	22%
4 gwely	6%
5 gwely	0%

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo canolraddol: 4

Nifer stafell gwely	Rhent	Prynu	Angen fel %
1 gwely	0%	0%	0%
2 gwely	0%	25%	25%
3 gwely	0%	50%	50%
4+ gwely	0%	25%	25%

*Nodir y gall ffigyrau ddyblygu rhwng yr angen cymdeithasol a chanolraddol, a rhwng yr angen rhent a prynu.

5.11 Mae'r ddau dŷ fforddiadwy a fwriedir yn cynnwys tŷ teras 2 ystafell wely oddeutu $82m^2$ o arwynebedd llawr a thŷ pâr 3 ystafell wely oddeutu $99m^2$. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol "Tai Fforddiadwy" yn nodi gofod llawr tybiedig ar gyfer sicrhau bod tai o faint a'u hystyrir yn briodol ar gyfer eiddo fforddiadwy. Y maint a roddir ar gyfer eiddo 3 llofft (ar gyfer 5 person) yw $94m^2$ a'r maint ar gyfer eiddo 2 lofft (4 person) yw $83m^2$. Er ychydig yn fwy na'r meintiau tybiedig, fe gredir bod yr unedau a gynhigir yn gyson gyda'r meintiau a nodir yn y CCA, yn enwedig wrth ystyried mai tai fforddiadwy canolradd a fwriedir yma, lle disgwylir i'r prisiau fod yn uwch na thai cymdeithasol ond yn is na thai ar y farchnad. Mae llythyr yr Arwerthwr Tai a gyflwynwyd yn rhoi amcanbrisiau ar gyfer y tai hyn sy'n awgrymu y byddai'n bosibl sicrhau y byddent ar gael am bris fforddiadwy gyda Chytundeb 106 mewn lle er sicrhau disgownt priodol. Er sicrhau maint y disgownt hwnnw fe fydd angen derbyn gwerthusiad "Llyfr Coch" o'r tai hyn ac mae'r wybodaeth honno wedi ei geisio gan yr ymgeisydd. ~~Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.~~

5.12 Wrth ystyried yr uchod, o dderbyn bydd y prisiad "Llyfr Coch" yn gyson gydag amcanbrisiau'r arwerthwr, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn darparu tai fforddiadwy'n unol a gofynion polisi TAI 15.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.13 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.14 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith iddo fod yn safle sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen, fe gredir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Fe gredir bod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol gyda'r defnydd o frics yn adlewyrchu'r drefwedd yn y rhan hon o Dregarth. Fe gredir hefyd bod y cynhigion dirweddu'n gweddu gyda naws y pentref. Er cydnabyddir y sylwadau a dderbyniwyd, ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Y Dirwedd Hanesyddol

5.15 Mae ardal y datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli o fewn 1km sawl ased hanesyddol dynodedig ac o ystyried eu lleoliad dyrchafedig, mae datblygiad yn yr ardal hon yn debygol o fod yn weladwy oddi wrthynt. Fodd bynnag, mae'r safle yn rhan o anheddiad presennol Tregarth ac mae'r tai wedi'u dylunio mewn arddull draddodiadol a fydd yn ymdoddi i'r dirwedd hanesyddol mewn modd sydd ddim yn niweidiol i'r asedau hanesyddol dynodedig. Fe ymgynghorwyd gyda Cadw ac fe 'roeddynt o'r farn na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar gyd-destun henebion cofrestredig neu werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd na'r tirweddau dynodedig. Fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisi AT1 ac AMG 2 y CDLl.

Materion Archeolegol

5.16 Mae Polisi AT 4 yn annog gwrthod datblygiadau fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol lleol oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion Archeolegol. Yn yr achos hwn mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi bod potensial archeolegol ar ffurf y rhai hysbys (nodweddion ar fapio hanesyddol) ac olion is-wyneb anhysbys (anheddiad diwydiannol a chyn-hanesyddol) i'r lleoliad hwn a bod potensial archeolegol uchel i'r safle. O'r herwydd argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio fynnu bod mesurau lliniaru archeolegol priodol yn cael eu cymryd os am ganiatáu'r cais ac y dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gofyn i gytuno Rhaglen Waith Archeolegol cyn dechrau gwaith ar y safle. O wneud hynny fe gredir y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisi AT 4 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.17 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod tai o

amgylch yn ymylu ar y safle, mae hwn yn safle mewn-lenwi o fewn ffin ddatblygu ac ni chredir ei fod yn afresymol iddo gael ei ddatblygu ar gyfer tai. Ymddengys i osodiad y tai arfaethedig gael ei lunio er mwyn osgoi gor-edrych uniongyrchol a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhyng-weledd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Fe nodir pryderon cymydog ynghylch effaith posibl y tŷ ar Lain 1 yn benodol ar breifatrwydd ond wrth ystyried mai ffenestr landin yn unig fydd yn llawr cyntaf talcen yr eiddo hwnnw sy'n wynebu'r cymdogion, ni chredir bydd niwed i breifatrwydd yn deillio ohono.

5.18 Yn ogystal, wrth gydnabod byddai'r tai yn dod o fewn 6m i ardd "Station Cottage" gerllaw, a'i fod yn debygol y byddai peth cysgodi o'r eiddo hwnnw, oherwydd maint y tai newydd a'r gofod fydd o'u cwmpas, ni chredir bydd y cysgodi yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau preswylwyr "Station Cottage". Yn ogystal, fe nodir pryder y gallai'r coed a blennir fel rhan o'r datblygiad yn cysgodi eiddo'r cymdogion, fodd bynnag, wrth ystyried natur goediog bresennol y safle, ni chredir bydd niwed arwyddocaol ychwanegol yn deillio o'r datblygiad hwn.

5.19 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Fe dderbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cynllun oherwydd bod problemau parcio eisoes yn bodoli ar y B4409 gerllaw, yn enwedig pan fydd digwyddiadau yn y capel sydd gyferbyn a'r fynedfa, gyda phryder y byddai creu saith tŷ yn y lleoliad hwn yn gwaethygu'r sefyllfa. Yn ogystal mae pryderon ynghylch y perygl i ddefnyddwyr y stryd o'r cynnydd mewn trafnidiaeth, gan gynnwys y rheini sy'n defnyddio Lôn Las Ogwen sy'n gorfod mynd heibio'r safle wrth gysylltu o un rhan o'r llwybr i'r llall.

5.21 Er gwaetha'r uchod, nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor i'r cynnig er iddynt geisio rhagor o wybodaeth ynghylch y trefniadau ar gyfer casglu sbwriel / ail-gylchu o'r tai. Fe dderbyniwyd cynllun safle diwygiedig yn dangos cynnig ar gyfer sefydlu lleoliad cadw / casglu biniau ger y fynedfa i'r safle. Wrth edrych ar y cynlluniau fe nodir bod gofod parcio preifat ar gyfer pob eiddo newydd ynghyd a gofod penodol ar gyfer y busnes Contractwyr Trydan. Wrth ystyried bod y trefniadau parcio a mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Trafnidiaeth, ni chredir y byddai'r drafnidiaeth a achosir gan saith tŷ newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol.

5.22 Wrth ystyried yr uchod, fe gredir bod y ddarpariaeth barcio a mynediad ar y cyfan yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad a bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion angenrheidiol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth barcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel trwy amodau cynllunio priodol. O wneud hynny fe gredir bydd y cynllun yn cwrdd gyda pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion Bioamrywiaeth a Choed

5.23 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Asesiad Coedyddiaeth o'r safle ynghyd a chynigion tirlunio er lliniaru effeithiau'r datblygiad. Fe ddaeth yr adroddiad i'r casgliad bod gan yr adeilad sydd i'w ddymchwel botensial isel fel clwydfan ystlumod ond y bydd y gwaith arfaethedig yn arwain at golli cynefin ac felly bydd rhaid dilyn mesurau osgoi rhesymol. Mae mesurau osgoi rhesymol wedi'u hargymell ar gyfer ystlumod ac adar sy'n nythu, mamaliaid, ymlusgiaid ac amffibiaid ac mae'r rhain yn cynnwys argymhellion goleuo, gwiriadau cyn-gwaith

a mesurau cyffredinol os canfyddir anifeiliaid yn ardal y gwaith. Roedd yr Uned Bioamrywiaeth hefyd yn awyddus sicrhau y cedwir coed ar hyd ffin ogleddol y safle ac fe gredir, o sicrhau cynllun tirlunio cyflawn drwy amod, y gellir sicrhau bydd diddordeb bioamrywiaeth y safle'n cael ei amddiffyn. Fe gredir, o sicrhau y dilynir argymhellion yn adroddiadau ecolegol a choed ynghyd a sicrhau cynllun tirlunio priodol ~~hynny~~ drwy amodau cynllunio, fe fydd y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisi PS 19 o'r CDLL ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith wyrdd a'r dull fesul cam.

Yr Iaith Gymraeg

5.24 Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant', gan fydd y datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer Tregarth roedd yn ofynnol cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd adroddiad a daeth hwnnw i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niwtral yn gyffredinol ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned o fewn Tregarth trwy ddarparu tai marchnad agored a fforddiadwy i gwrdd ag angen y gymuned leol. Fe ellir sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad trwy amod cynllunio ac fe ellir hefyd gosod amod er sicrhau na fydd y tai yn troi yn unedau gwyliau. Wrth ystyried y drafodaeth uchod ynghylch priodoldeb egwyddor y cynllun gerllaw fe gredir fod y datblygiad yn gyson gydag amcanion Polisi PS 1 gan y byddai'n cwrdd ag anghenion tai cydnabyddedig.

Materion Tir Llygredig

5.25 Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fel tir rheilffordd ac agosrwydd safle tirlenwi hanesyddol fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe gyflwynwyd Asesiad Risg Halogiad Tir gyda'r cais a nododd nad oes unrhyw halogi arwyddocaol yn bresennol ar y safle o'i ddefnydd diwydiannol yn y gorffennol a allai greu risg cyfoes. Fodd bynnag, cydnabyddir bod cyfansoddiad y garreg fâl a defnyddiwyd i lenwi'r safle yn anhysbys ac argymhellir y cynhelir 'Ymchwiliad Ymwthiol' i gadarnhau cyflwr y tir. Amcanion yr ymchwiliad hwn fydd i gadarnhau natur y deunyddiau daear o fewn yr hen doriad rheilffordd a chasglu gwybodaeth ychwanegol sydd ei hangen i fireinio a chadarnhau model cysyniadol y safle. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor gymeradwyo'r ymchwiliad safle, ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad. O wneud hynny fe gredir bydd y datblygiad yn dderbyniol dan bolisi PCYFF 2 fel y mae'n ceisio amddiffyn eiddo rhag llygredd o safleoedd datblygu.

Materion eraill

5.26 Mae gwrthwynebiad wedi codi ynghylch agosatrwydd y safle i adeilad amaethyddol presennol a'i defnyddir i gadw anifeiliaid / tail. Fe leolir yr adeilad o fewn 5m i ffin ogleddol y safle ac oddeutu 17m o'r tŷ arfaethedig agosaf. Fe nodir bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer adeilad amaethyddol ar y safle hwn ar 19/03/98 a bod yr adeilad ar lefel uwch na safle'r tai gyda sgrin o goed yn tyfu rhyngddynt. Mae honiad wedi ei wneud gan wrthwynebydd bod cyfraith yn atal adeiladu tai o fewn 400m i adeilad amaethyddol fodd bynnag nid yw'n eglur at ba gyfraith y cyfeirir ato ac nid yw swyddogion cynllunio yn ymwybodol o unrhyw gyfraith o'r fath (er fe nodir bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer codi adeilad i gadw anifeiliaid o fewn 400m i dŷ). Disgwylir ymateb Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r sylw hwn.

5.27 Yn y pendraw, mae'n rhaid derbyn bod hwn yn safle o fewn pentref yng nghefn gwlad Cymru ac mae presenoldeb adeiladau a gweithgareddau amaethyddol gerllaw aneddiadau yn anorfod mewn

rhai achlysuron. Mae'r safle wedi ei glustnodi fel bod yn addas i'w gynnwys o fewn y ffin ddatblygu a bu cyfle fel rhan o'r broses o fabwysiadu'r CDLl i wrthwynebu lleoliad y ffin yn y rhan hon o'r pentref. Nid yw'r gwrthwynebiad hwn wedi newid yr ystyriaethau cynllunio materol a drafodir yng ngweddill yr adroddiad.

6. Casgliadau:

6.1 Fe gredir bod hwn y datblygiad sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol sy'n cynnwys elfen briodol o dai fforddiadwy ar safle tir llwyd o fewn ffin ddatblygu. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol parthed yr holl faterion cynllunio materol perthnasol.

7. Argymhelliad:

Dirprwyo'r hawl i'r cais gael ei ganiatáu yn ddarostyngedig ar dderbyn prisiad llyfr coch o'r tai i allu pennu disgownt ar y tai fforddiadwy, cytundeb 106 tai fforddiadwy ac amodau'n ymwneud a'r canlynol :

Dechrau o fewn 5 mlynedd

Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd

Defnyddio llechi to Cymreig neu lechi cyffelyb

Cytuno'r deunyddiau allanol

Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir o'r unedau fforddiadwy er sicrhau eu fforddiadwyedd

Amod Dŵr Cymru

Amodau Priffyrdd

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Coedyddiaeth

Amodau Tirlunio

Rhaid dilyn argymhellion yr Asesiad Risg Halogiad Tir

Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad a'r tai unigol.

Cyfyngu'r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig

Nodyn – Dŵr Cymru

System Draenio Gynaliadwy

Uned Trafnidiaeth

Uned Goed

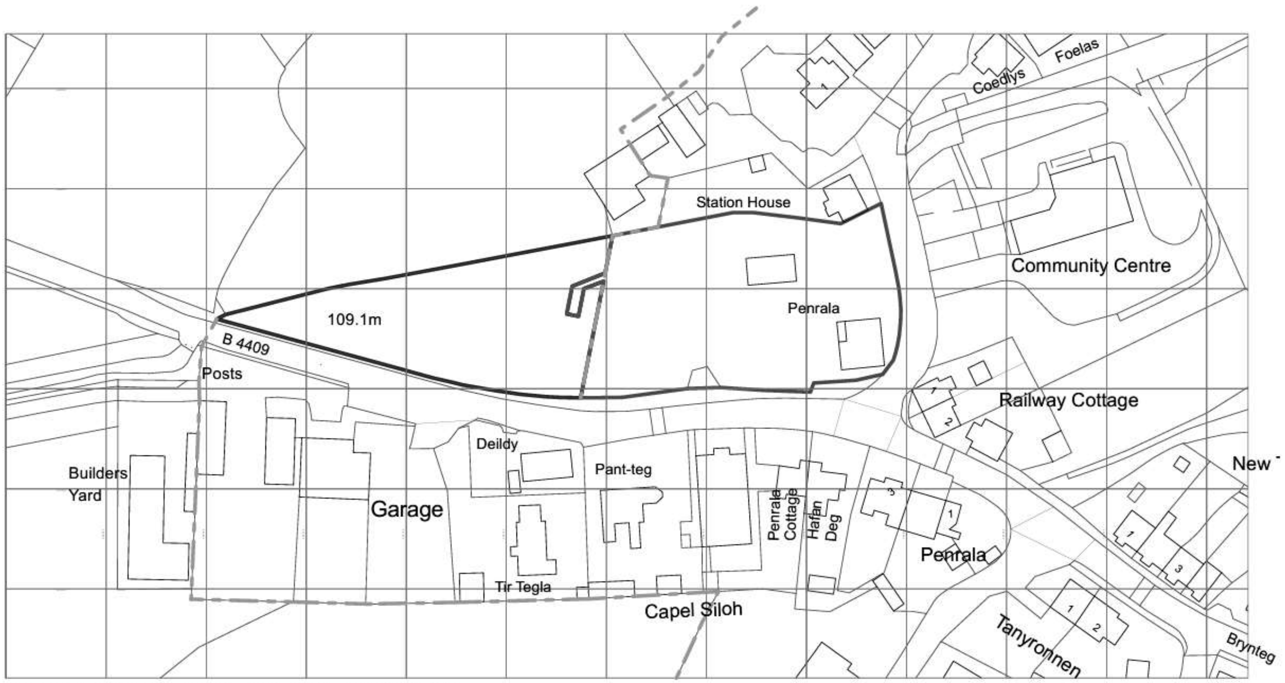
G:N

03/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

Safety Health and Environmental Information Box

In addition to the hazard/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Construction Risks	Maintenance/cleaning Risks	Demolition/adaptation Risks



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2021. All rights reserved. Licence number 100022432

1
-
Site OS Plan
1:1250

Rev	Change	Description	Initials	Date

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.

M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

CIAT CHARTERED PRACTICE

Proposed Residential Development

Site adj Penrala

Tregarth

Site OS Plan

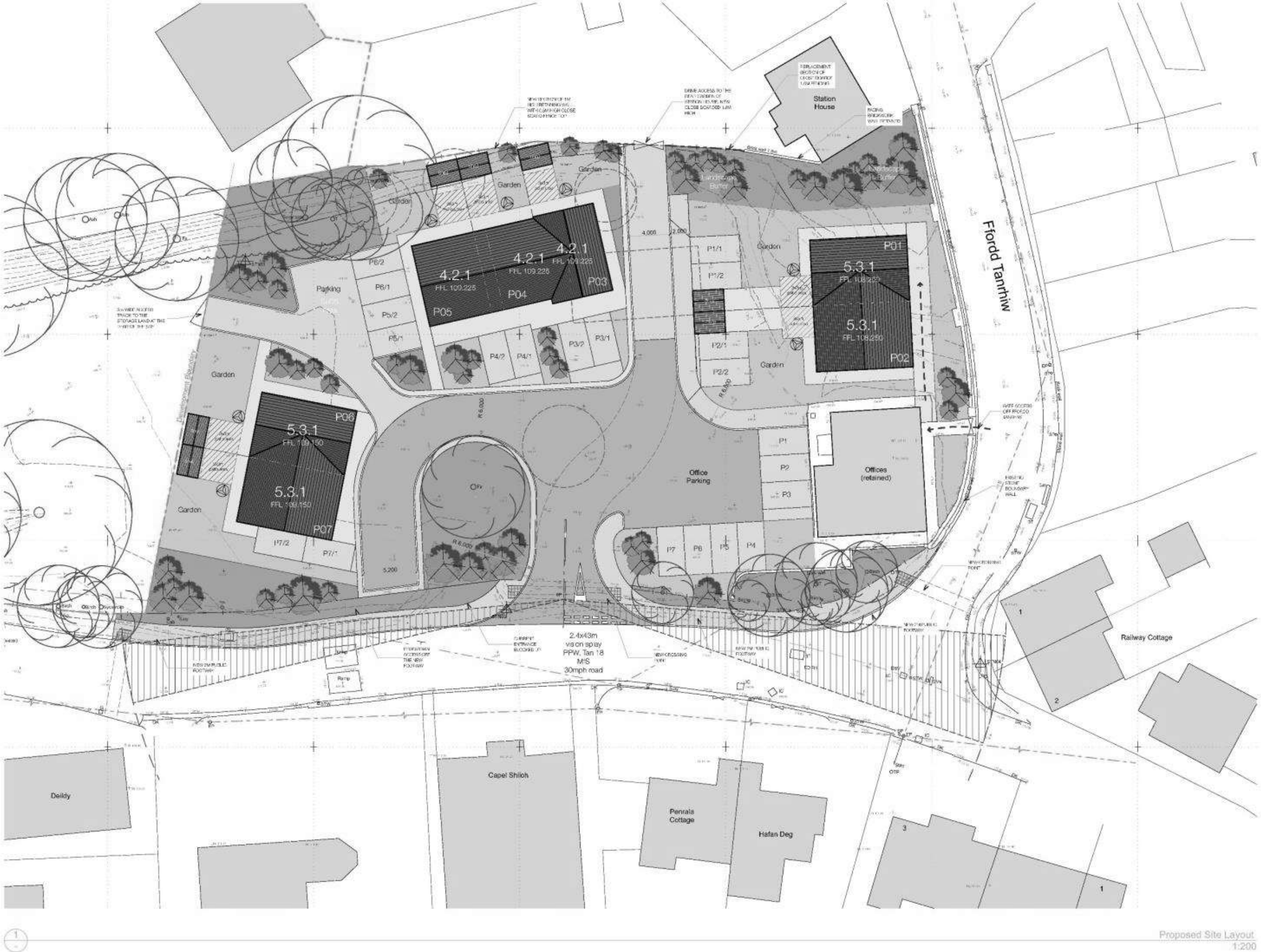
I & D Bowen Jones

project	drawing status	date	
SH1934	**Preliminary**	**30/05/2023**	
originator	scale @ A3	number	rev
Adrian Williamson	**1:1250**	**A.00.01**	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign.
Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings.
If in doubt ASK

03/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



Proposed Site Layout
1:200

Rev | Change | Description | Initials | Date

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.

M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG

t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

CIAT

Proposed Residential Development

Site adj Penrala

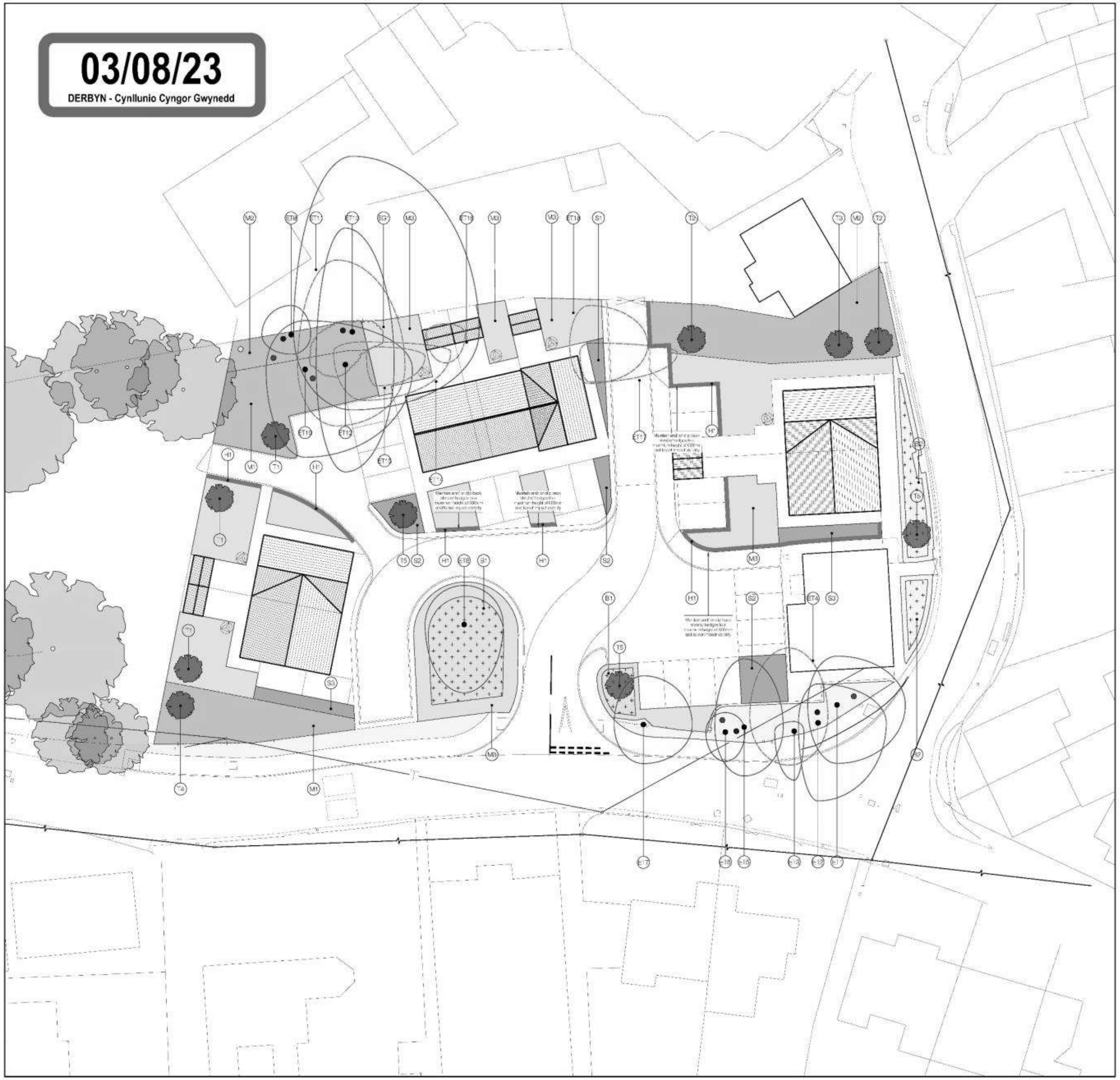
Tregarth

Proposed Site Layout

I & D Bowen Jones			
project	drawing status	date	
SH1924	**Preliminary**	**30/06/2023**	
originator	scale @ A1	number	rev
Adrian Williamson	**1:200**	**A.00.03**	

Tud. 110

03/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



SITE ADJ. TO PENRALA, TREGARTH

Ffordd Tanrhiw, Tregarth, Bangor LL57 4AH

Stiwdio Owens Limited
21 Hill Street
Haverfordwest
Pembrokeshire
SA61 1QQ
hello@stiwdioowens.co.uk
+44 (0)1824 544000 (North Wales)
+44 (0)1437 224008 (Pembrokeshire)

3. Do not scale from this drawing.
12. Drawing for the purpose of planning and not for construction.

KEY

	Existing grass		Proposed grass
			Proposed shrubs
			Proposed hedge
			Proposed tree

Stiwdio Owens Landscape Architecture

STATUS
PLANNING

TITLE
SOFT LANDSCAPE DESIGN

DRG. NO.	REVISION
710-STO-00-00-DR-L-0001	P01

SCALE	DRAWN	APPROVED	DATE
1:200@A1	GLO	GLO	210323

Safety Health and Environmental Information Box

In addition to the hazard/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Construction Risks	Maintenance/cleaning Risks	Demolition/adaptation Risks

Materials Schedule

Roofs - Natural slate roofing with composite uPVC facias and soffits, red concrete or clay ridge tiles

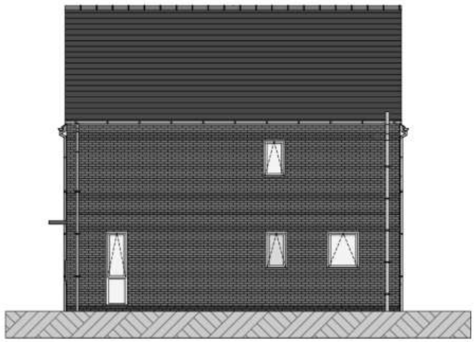
Rainwater goods - Lindab Rainline powder coated steel system

External walls - Facing brickwork in various re shades and textures, mortar colours to match Railway Cottage and Station House, with similar sill and header details, banding and decorative gable features. Remaining areas to be roughcast painted render. Sample panel to be agreed on site before works commence on site.

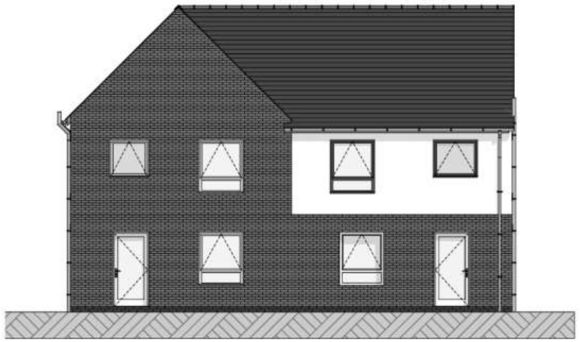
Doors & windows - High performance uPVC composite window systems, white & grey windows and coloured front doors

03/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

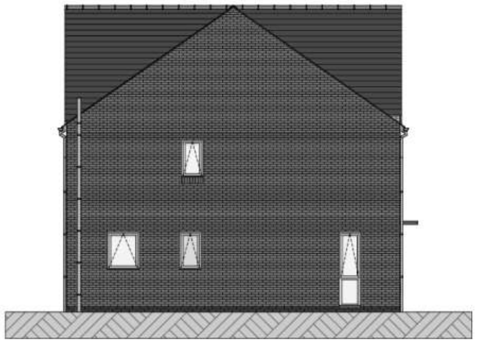
1 - Plots 01-02 06-07 Front Elevation 1:100



4 - Plots 01-02 06-07 Side Elevation 1:100



3 - Plots 01-02 06-07 Rear Elevation 1:100



2 - Plots 01-02 06-07 Side Elevation 1:100

Rev	Change	Description	Initials	Date

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.

M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG

t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

CIAT CHARTERED PRACTICE

Proposed Residential Development

Site adj Penrala

Tregarth

Plots 1-2 & 5-6 Elevations

I & D Bowen Jones

project	drawing status	date	
SH1934	**Preliminary**	**30/05/2023**	
originator	scale @ A2	number	rev
Adrian Williamson	**1:100**	**A.02.02**	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign.
Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings.
If in doubt ASK

Safety Health and Environmental Information Box

In addition to the hazard/risks normally associated with the types of work detailed on this drawing take note of the above. It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor working, where appropriate, to an appropriate method statement.

Construction Risks	Maintenance/cleaning Risks	Demolition/adaptation Risks

Materials Schedule

Roofs - Natural slate roofing with composite uPVC facias and soffits, red concrete or clay ridge tiles

Rainwater goods - Lindab Rainline powder coated steel system

External walls - Facing brickwork in various re shades and textures, mortar colours to match Railway Cottage and Station House, with similar sill and header details, banding and decorative gable features. Remaining areas to be roughcast painted render. Sample panel to be agreed on site before works commence on site.

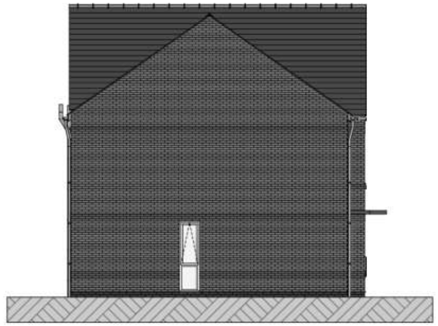
Doors & windows - High performance uPVC composite window systems, white & grey windows and coloured front doors

03/08/23

DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd

4 -

Plots 3-5 Front Elevation
1:100

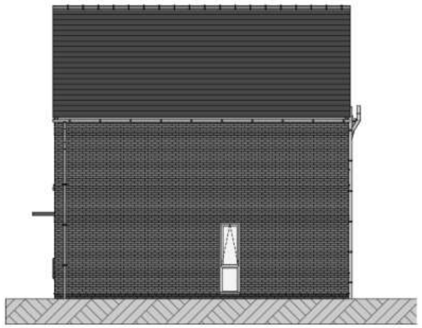


1 -

Plots 3-5 Side Elevation
1:100

2 -

Plots 3-5 Rear Elevation
1:100



3 -

Plots 3-5 Side Elevation
1:100

Rev	Change	Description	Initials	Date

DESIGN
AND
ARCHITECTURE
LIMITED.

M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG

t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk

CIAT
CHARTERED PRACTICE

Proposed Residential Development

Site adj Penrala

Tregarth

Plots 3-5 Elevations

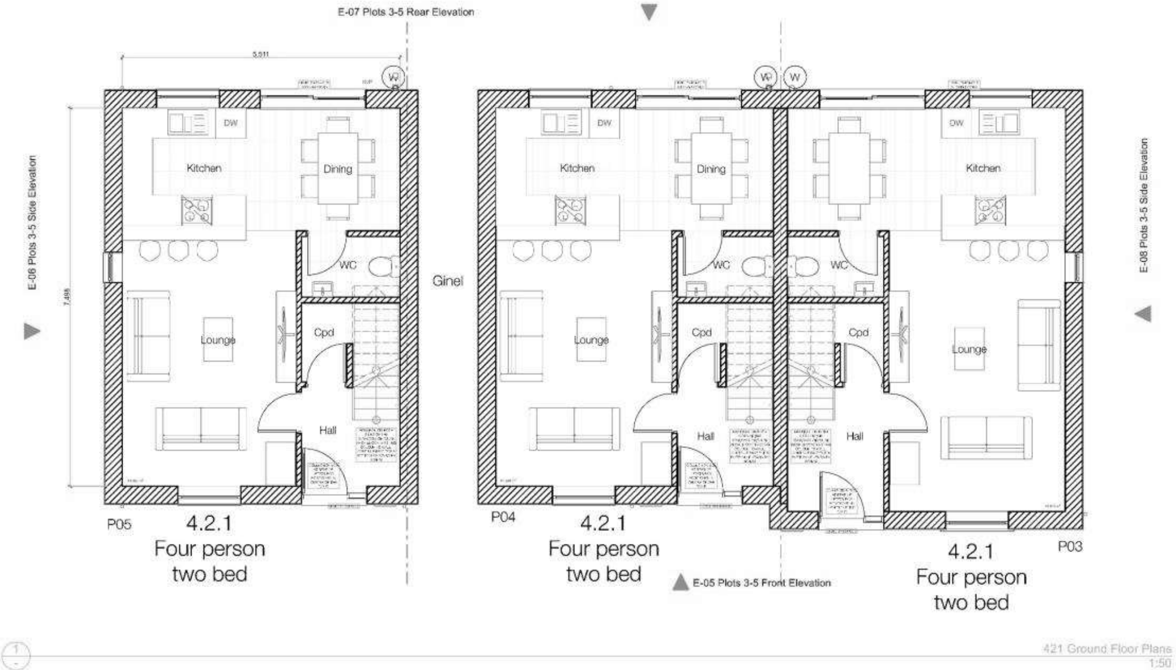
I & D Bowen Jones

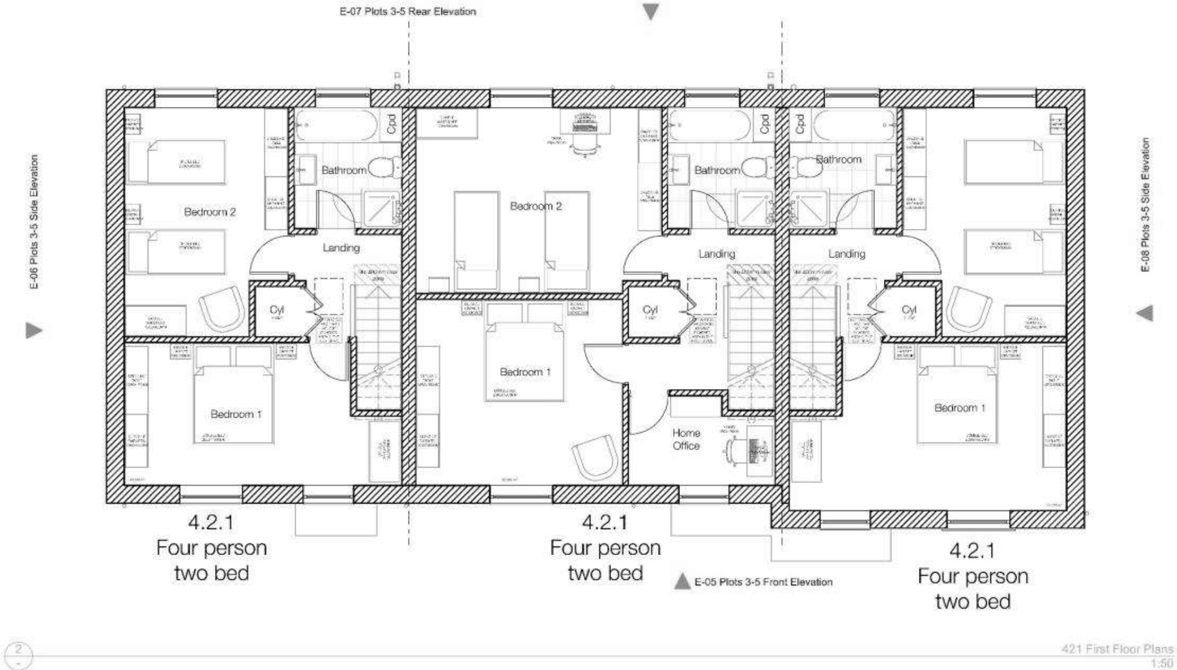
project	drawing status	date	
SH1934	**Preliminary**	**30/05/2023**	
originator	scale @ A2	number	rev
Adrian Williamson	**1:100**	**A.02.04**	

This document and its design content is copyright ©. It shall be read in conjunction with all other associated project information including models, specifications, schedules and related consultants documents. Do not scale from documents. All dimensions to be checked on site. Immediately report any discrepancies, errors or omissions on this document to the Originator. If in doubt ASK.

This drawing is to be read in conjunction with the written specification provided by WMDesign.
Structural Engineers drawings details and calculations shall take precedence over the Architectural drawings.
If in doubt ASK

03/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd





DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED

Proposed Residential Development

Site adj Penrala

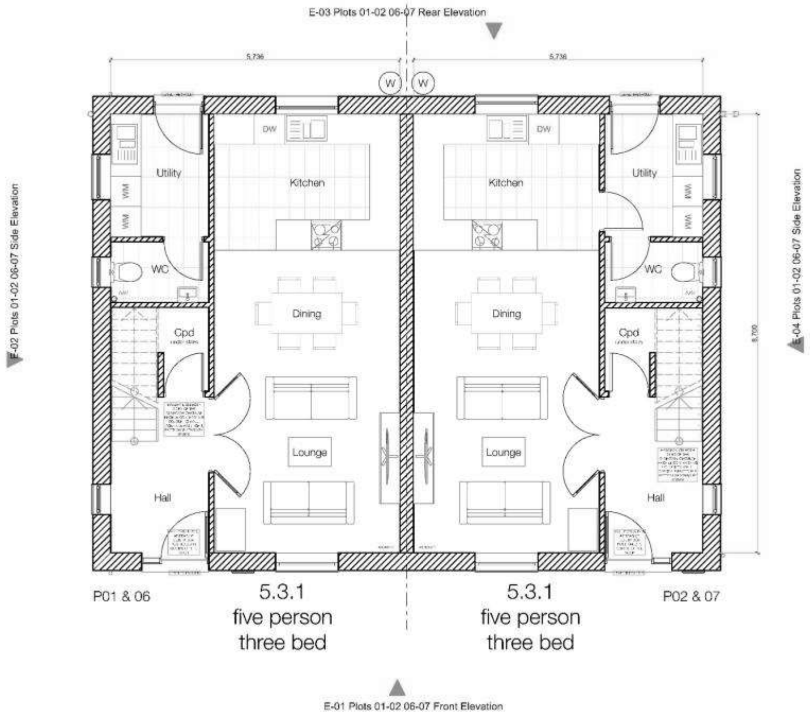
Tregarth

Plots 3-5 Floor Plans

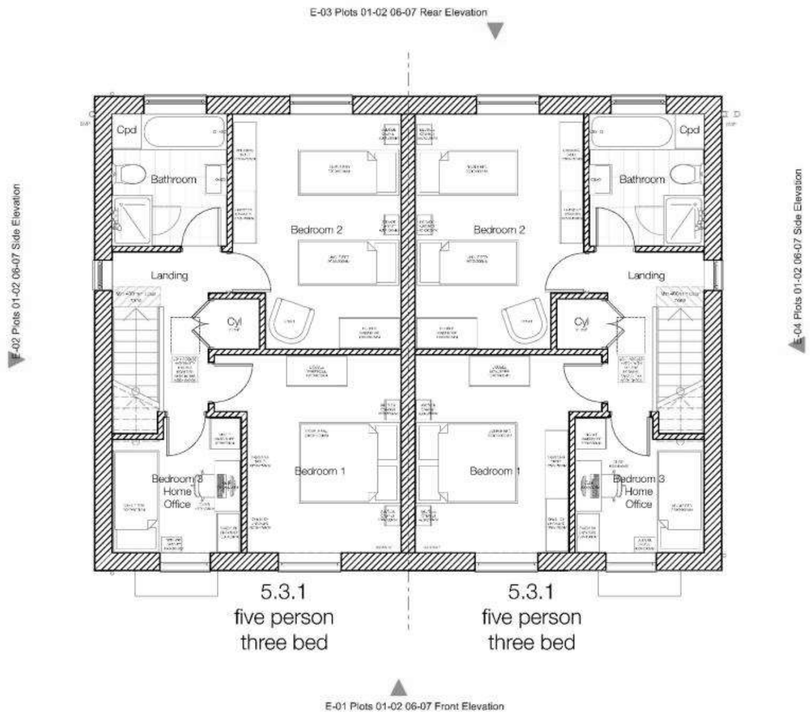
drawing status	scale	number
Preliminary	1:50	A.02.03

originator: Adrian Williamson

03/08/23
DERBYN - Cynllunio Cyngor Gwynedd



531 Ground Floor Plans
1:50



531 First Floor Plans
1:50

DESIGN AND ARCHITECTURE LIMITED.
M-SParc, Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen, Anglesey, LL60 6AG
t: 01248 717230 e: office@wmdesign.co.uk w: www.wmdesign.co.uk
CIAT

Proposed Residential Development

Site adj Penrala

Tregarth

Plots 1-2 & 5-6 Floor Plans

I & D Bowen Jones

project	drawing status	date	
SH1934	Preliminary	30/05/2023	
originator	scale @ A1	number	rev
Adrian Williamson	1:50	A.02.01	

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**

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. Caniatawyd 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. 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 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

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.

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 ddosbarth 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 polisïau tai perthnasol a gynhwysir o fewn y CDLl ar y Cyd. Roedd yr ystyriaethau tai hynny yn cynnwys ystyriaethau yn gysylltiedig â lefel twf disgwyliedig Abermaw

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 brecwast, 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 gredir bod y cynllun busnes a gyflwynwyd yn gynhwysfawr ac yn gymesur â

graddfa'r datblygiad dan sylw ac felly fe gredir 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.

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 ddosbarth 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 ormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal yn groes i faenprawf v o Bolisi TWR 2 y CDLL.

7. Argymhelliad:

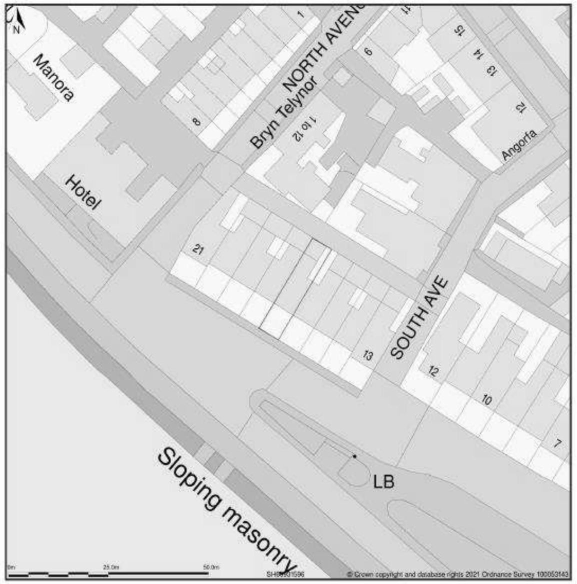
7.1 **Gwrthod-**

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 ormodedd 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.

Buy A Plan
UK's Fastest and Easiest Planning Site

DERBYN

<u>17 Marine Parade, Barmouth, Gwynedd, LL42 1NB</u>

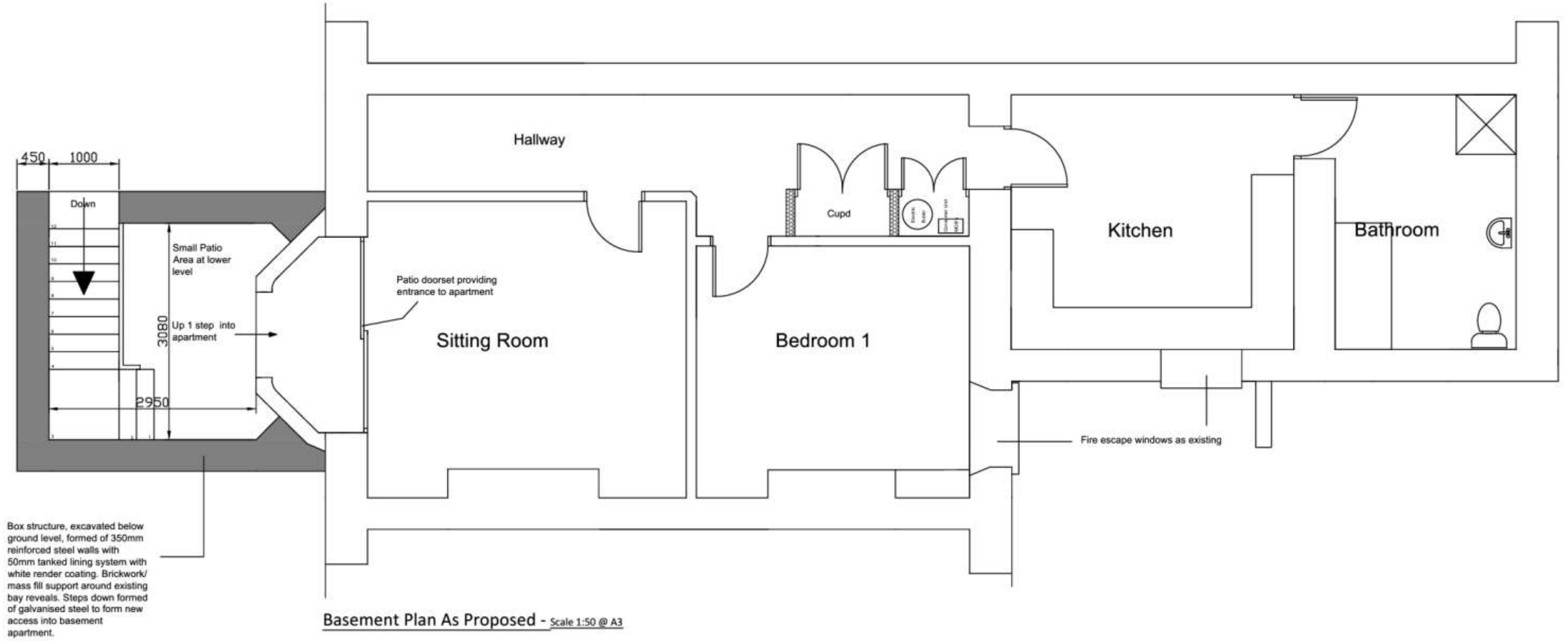


Site Plan shows area bounded by: 260866.41, 315898.08 261007.84, 316039.5 (at a scale of 1:1250), OSGridRef: SH60931596. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

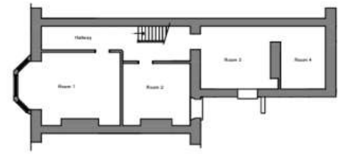
Produced on 15th Jun 2021 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2021. Supplied by www.buyaplan.co.uk a licensed Ordnance Survey partner (100053143). Unique plan reference: #00641921-E6D0C4

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. Buy A Plan logo, pdf design and the www.buyaplan.co.uk website are Copyright © Pass Inc Ltd 2021

Apartment 1 - Basement Level



Basement Plan As Proposed - Scale 1:50 @ A3

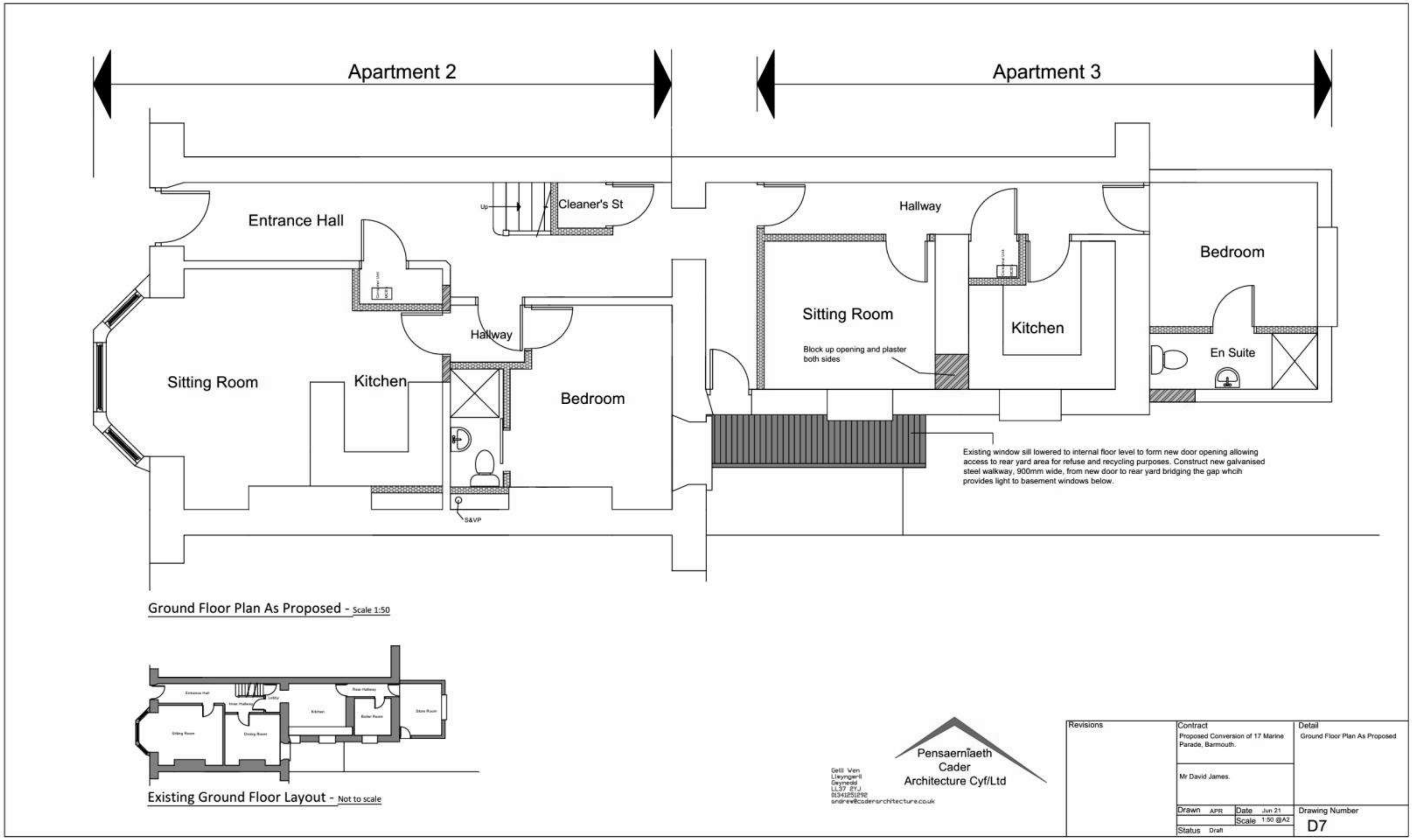


Existing Basement Layout - Not to scale

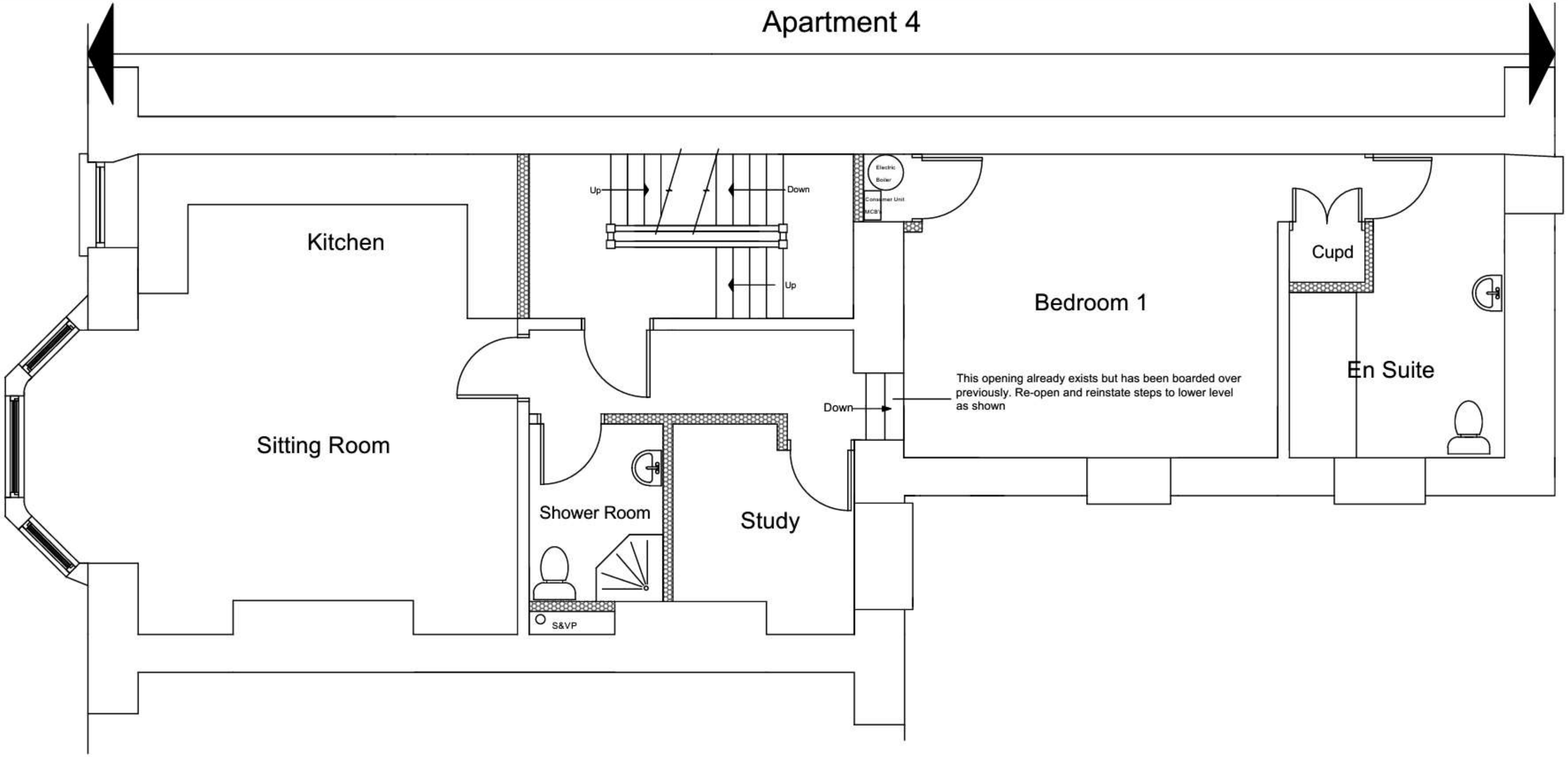
Gelli Wen
Llwyngwril
Gwynedd
LL37 2YJ
01341251292
andrew@caderarchitecture.co.uk

Pensaernïaeth Cader Architecture Cyf/Ltd

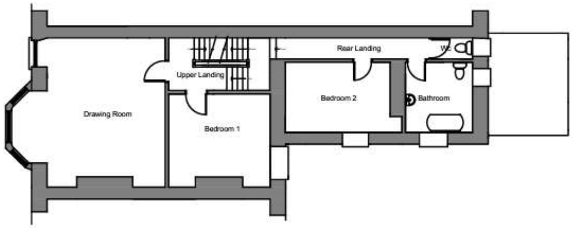
Revisions	Contract		Detail
	Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.		Basement Floor Plan As Proposed
	Mr David James.		
	Drawn APR	Date May 21	Drawing Number
		Scale 1:50	D6
	Status Draft		



Apartment 2
Apartment 3
Entrance Hall
Up
Cleaner's St
Hallway
Sitting Room
Kitchen
Bedroom
S&VP
Hallway
Sitting Room
Block up opening and plaster both sides
Kitchen
Bedroom
En Suite
Existing window sill lowered to internal floor level to form new door opening allowing access to rear yard area for refuse and recycling purposes. Construct new galvanised steel walkway, 900mm wide, from new door to rear yard bridging the gap whcih provides light to basement windows below.
Ground Floor Plan As Proposed - Scale 1:50
Existing Ground Floor Layout - Not to scale
Gelli Wen
Llwyngwril
Gwynedd
LL37 2YJ
01341251292
andrew@caderarchitecture.co.uk
Pensaerniaeth
Cader
Architecture Cyf/Ltd
Revisions
Contract
Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.
Mr David James.
Detail
Ground Floor Plan As Proposed
Drawn APR
Date Jun 21
Scale 1:50 @A2
Status Draft
Drawing Number
D7



First Floor Plan As Proposed - Scale 1:50 @ A3



First Floor Plan As Existing- Not to scale

Gelli Wen
Llwyngwril
Gwynedd
LL37 2YJ
01341251292
andrew@caderarchitecture.co.uk

Pensaerniaeth Cader Architecture Cyf/Ltd

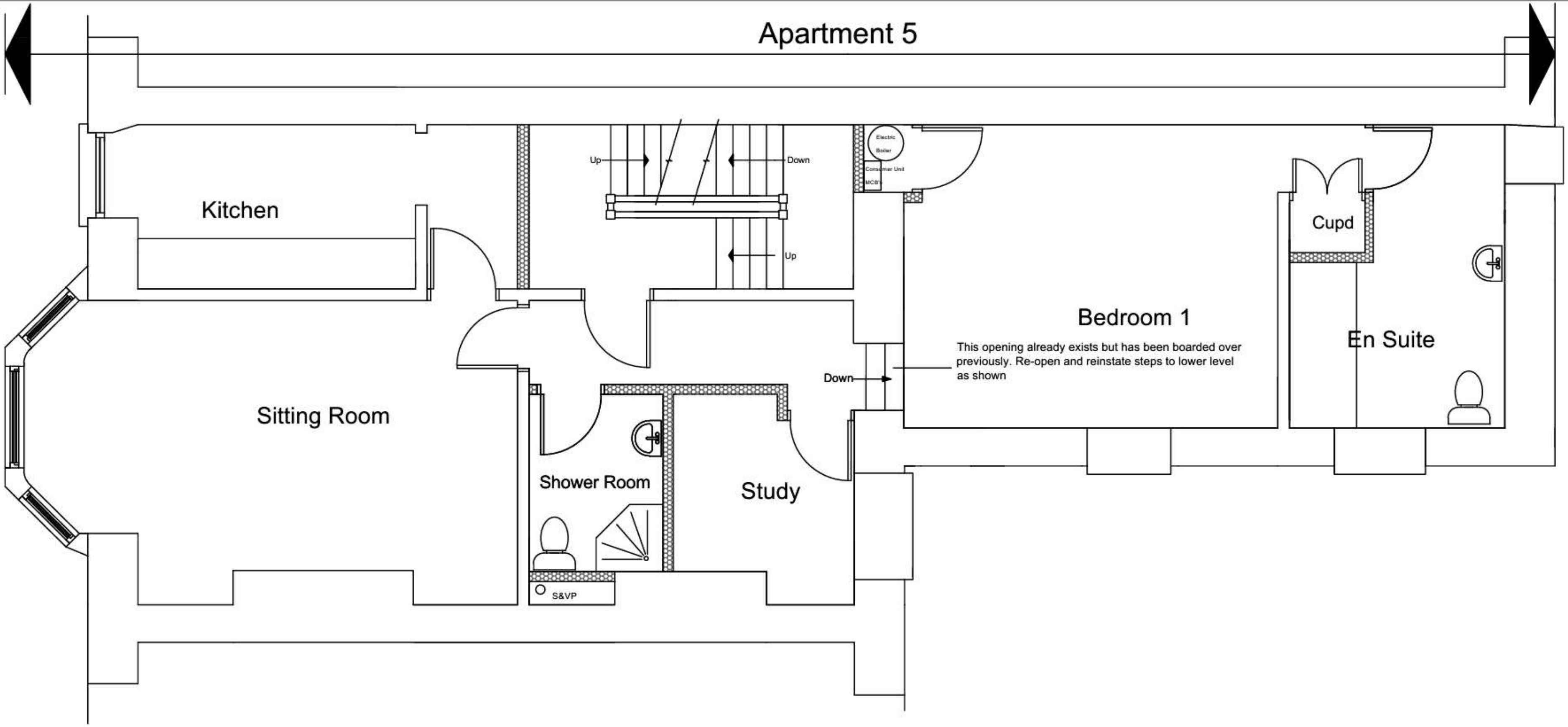
REVISIONS		
NO.	DETAILS	DATE

CONTRACT: Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.

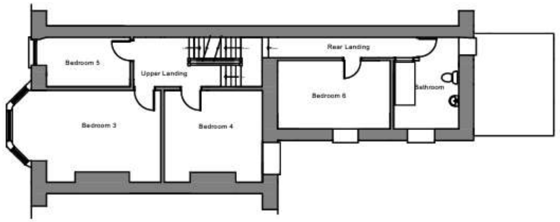
DETAIL: First Floor Plan As Proposed

CLIENT: Mr David James.

DRAWN: APR	DATE: May 21	DRAWING NO.
REVISION:	SCALE: 1:50 @A3	D8
STATUS: Current		



Second Floor Plan As Proposed - Scale 1:50

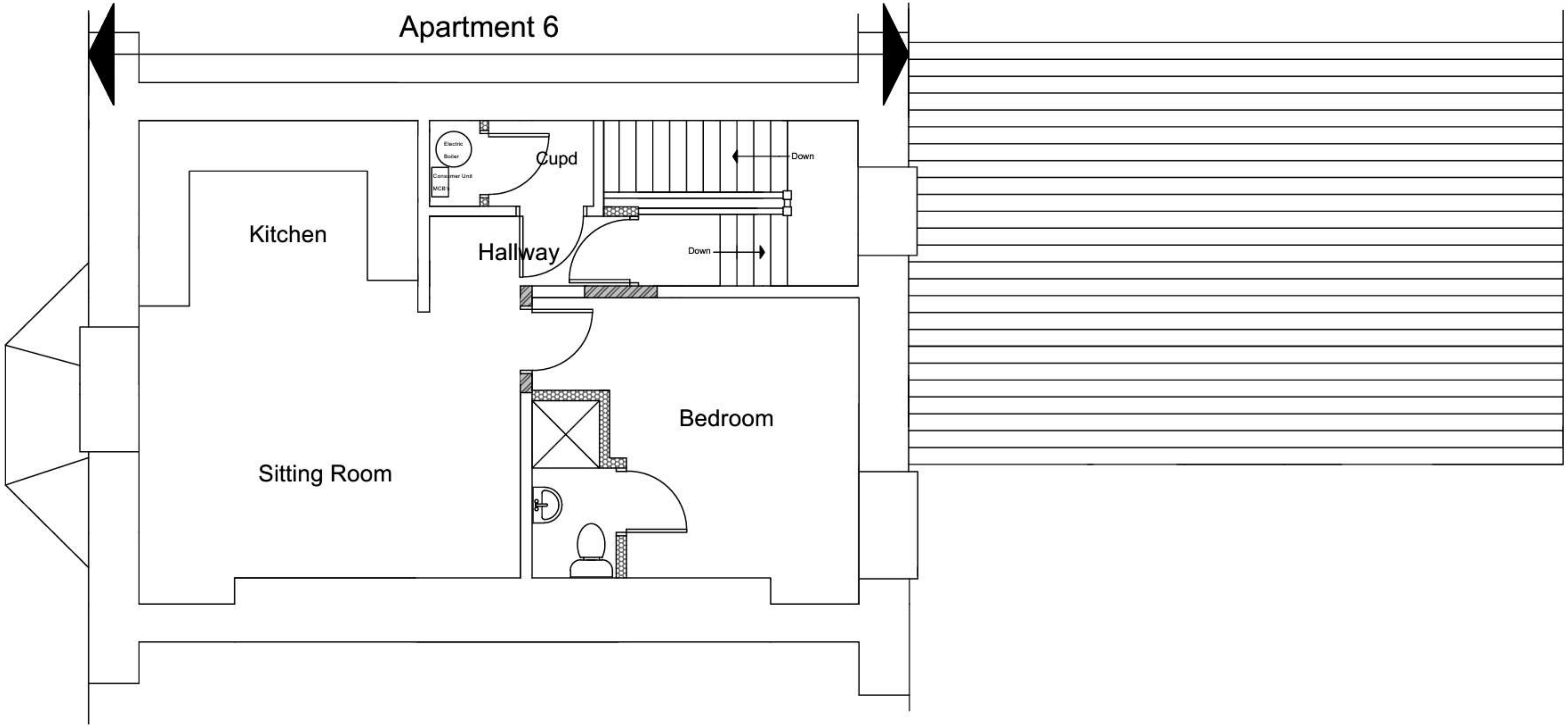


Second Floor Plan As Existing- Not to scale

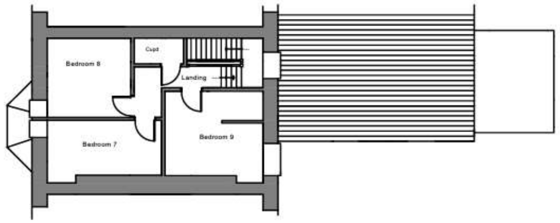
Gelli Wen
Llwyngwril
Gwynedd
LL37 2YJ
01341251292
andrew@caderarchitecture.co.uk

Pensaerniaeth Cader Architecture Cyf/Ltd

REVISIONS.			CONTRACT:		DETAIL:
NO.	DETAILS	DATE	Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.		Second Floor Plan As Proposed
			CLIENT: Mr David James.		
			DRAWN: APR	DATE: May 21	DRAWING NO: D9
			REVISION:	SCALE: 1:50 @A3	
			STATUS: Current		



Third Floor Plan As Proposed - Scale 1:50 @ A3



Third Floor Plan As Existing - Not to scale

Gelli Wen
Llwyngwril
Gwynedd
LL37 2YJ
01341251292
andrew@caderarchitecture.co.uk

Pensaerniaeth Cader Architecture Cyf/Ltd

REVISIONS			CONTRACT	DETAIL
NO.	DETAILS	DATE	Proposed Conversion of 17 Marine Parade, Barmouth.	Third Floor Plan As Proposed
			CLIENT: Mr David James.	
			DRAWN: APR / DATE: May 21	DRAWING NO.
			REVISION: / SCALE: 1:50 @A3	D10
			STATUS: Current	

Crystal House
P22 CEY

Rhif: 4

Cais Rhif:	**C22/0523/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/06/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Canol Tref Caernarfon**
Bwriad:	**Estyniad unllawr ar gyfer creu ystafell hyfforddi / diwrnod a swyddfa.**
Lleoliad:	**Y Deri, Hen Furiau Ffordd Bont Saint, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2YS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu estyniad i adeilad sy’n darparu gwasanaeth gofal cartref gan gynnwys darparu clwb cinio ar gyfer eu cleientiaid. Byddai’r estyniad yn hwyluso’r defnydd presennol gan gynnig adnodd dydd bychan yn cynnwys bwyd poeth, gwasanaethau cymdeithasol a garddio, gofal personol, a gwasanaethau cefnogi aelodau'r teulu / gofalwyr anffurfiol. Byddai'r bwriad yn arwain at gyflogi un aelod o staff ychwanegol.

1.2 Lleolir yr eiddo y tu allan i unrhyw ffin datblygu rhwng Tref Caernarfon a phentref Bontnewydd. Mae’r safle o fewn ychydig fedrau i eiddo preswyl a gwesty gerllaw. Gwasanaethir y safle gan ffordd mynediad cul sy’n cysylltu'r safle i fynedfa oddi ar ffordd sirol dosbarth 1 gyfochrog. Noder bod y fynedfa yn gwasanaethu'r safle ynghyd ag eiddo preswyl cyfochrog

1.3 Lleolir yr estyniad unllawr ar ochr yr adeilad a byddai yn mesur 10 medr o hyd a 8.8 medr yn ei fan hiraf ac yn cynnwys ystafell dydd a hyfforddi, a swyddfa. Caiff yr adeilad ei doi gyda llechi gyda gorffeniad y waliau yn cyd fynd a’r adeilad presennol.

1.4 Byddai'r estyniad yn cefnu ar wal garreg uchel sy’n terfynu ar eiddo cyfochrog i’r de ddwyrain.

1.5 Datgan yr ymgeisydd y bwriedir cadw'r fynedfa bresennol ac y bydd gofod digonol ar gyfer lle parcio i 3 car a man troi.

1.6 Datgan yr ymgeisydd byddai'r safle yn defnyddio darpariaeth system carthffosiaeth bresennol sy’n cael ei rhannu gyda eiddo eraill.

1.7 Cyflwynir y cais i bwyllgor ar gais yr aelod lleol.

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 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**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
PS 5: Datblygu cynaliadwy
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant
PS13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 3/14/79M – Trosi adeilad i swyddfa – Caniatau Chwefror 1995 gyda cytundeb 106.

C09A/0365/14/LL - NEWID YR ADEILAD O DDEFNYDD SWYDDFA (DOSBARTH B1 I DDEFNYDD PRESWYL (DOSBARTH C3) – Gwrthod - 17-09-2009

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Penderfynwyd cefnogi'r cais mewn egwyddor, ar yr amod fod y perchennog yn cymryd camau i leddfu gofidion y trigolion o ran y tanc septig, y traffig a'r sustem garthffosiaeth (unfrydol).

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.

Safleoedd Gwarchodedig

Nodwn fod safle'r cais o fewn dalgylch Afon Gwyrfai ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Llyn Cwellyn. Fel y gwyddoch, ar 21 Ionawr 2021, cyhoeddwyd pecyn tystiolaeth gennym yn amlinellu lefelau ffosfforws ar gyfer pob ACA afonydd ledled Cymru. Fel rhan o'r pecyn hwn, cyhoeddwyd Datganiad Sefyllfa Cynllunio gennym, lle gwnaethom gynghori y gallai datblygiad arfaethedig a allai gynyddu faint o ffosffad (neu ffosfforws) o fewn dalgylch ACA afon arwain at effeithiau niweidiol i'r ACA. Felly, dylid sgrinio cynigion o'r fath drwy Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (HRA), er mwyn penderfynu a ydynt yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr ACA.

Fodd bynnag, deallwn fod y system ddraenio baeddu bresennol wedi'i lleoli y tu allan i'r dalgylch, ac felly mae'r cais fel y'i cyflwynwyd yn annhebygol o gynyddu faint o ffosfforws sy'n dod i mewn i'r dalgylch. Felly, rydym yn fodlon nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar ACA Afon Gwyrfai a Llyn Cwellyn.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac, felly, rydym yn cymryd yn ganiataol bod eich awdurdod wedi sgrinio'r cais a dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaethau a warchodir yn bresennol.

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018)*, sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru’r posibilrwydd y gallai’r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill.

Dŵr Cymru:

Gan mai nod y bwriad yw defnyddio dull gwahanol i'r brif garthffos buaswn yn cynghori'r ymgeisydd i ofyn am gyngor gan Gyfoeth Naturiol Cymru a/neu Adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol / Arolygydd Adeiladau Cymeradwy gan fod y ddau yn gyfrifol am

	reoleiddio mathau gwahanol o ddraenio.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	30.06.2022 Nodir o'r cais fod yr estyniad arfaethedig am gysylltu efo'r uned trin carthion presennol. Bydd yn rhaid i'r ymgeisydd sicrhau fod y system bresennol mewn cyflwr da ac yn ddigonol i ddelio efo'r llif a llwythiadau ychwanegol o ganlyniad i'r datblygiad. Dyle'r ymgeisydd darparu manylion hyn i'r awdurdod i brofi fod yna ddigon o le yn y tanc presennol a bod unrhyw ffos cerrig gallu ymdopi efo'r cynyddiad. Awgrymaf eich bod yn cysylltu efo Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn ar uned trin carthion y safle ynglŷn ag unrhyw drwydded sydd ei angen.
Uned Llwybrau	Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.
Cefnffyrdd	Ddim yn bwriadu rhoi cyfarwyddiad.
Uned Bioamrywiaeth.	<u>Data'r safle</u> • Ni fydd unrhyw safleoedd dynodedig yn cael eu heffeithio gan y gwaith arfaethedig. • Mae'r cofnod agosaf o ystlumod yn S.pip yn 205m, mae BLE, C.pip, LHS, Myotis, Natterer, Noctule yn rywogaethau ystlum eraill sydd o fewn 1km. • Mae rhywogaethau eraill o fewn 1km yn cynnwys sawl aderyn gwahanol, draenog, ysgyfarnog, dyfrgi; dim cofnod o unrhyw ymlusgiaid nac amffibiaid • Y rhywogaeth Atodlen 9 agosaf yw Montbretia, mae rhywogaethau eraill sydd o fewn 1km yn cynnwys minc, efwr enfawr, llysiau'r dial, montbretia, pigmyweed Seland Newydd, garlleg trionglog. <u>Adroddiadau Ecoleg</u> Dim wedi'u darparu. • Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw arolygon ecolegol wedi'u darparu; fodd bynnag, ni fydd y gwaith arfaethedig ond yn effeithio ar wal ochr yr adeilad, ac yn clymu i mewn o dan linell y to fel y mae ar hyn o bryd. Nid oes sicrwydd o'r cynlluniau a gyflwynwyd p'un a fydd yn effeithio ar y gwagle yn y to, ac ar nodweddion sy'n addas ar gyfer ystlumod ac adar sy'n nythu.

• Os yw'r gwaith ond yn effeithio ar y wal rendr allanol, mae'n annhebygol y bydd effaith ar unrhyw nodweddion o'r fath.

• Felly, dylai'r ymgeisydd un ai:

1. Ddarparu cadarnhad na fydd y gwaith yn effeithio ar linell y to nac ar y gwagle yn y to, neu

2. Darparu Asesiad Clwydo Cychwynnol i benderfynu a yw'r gwaith arfaethedig yn mynd i effeithio ar ystlumod, neu adar nythu, os ydynt yn bresennol yna.

• Yn ddibynnol ar ganlyniadau'r arolwg, os oes posibilrwydd fod ystlumod yna, efallai bydd angen arolygon ymddangosiad yn ystod y tymor pan fo gweithgarwch ystlumod (Mai - Awst).

• Ymddengys bod lleoliad arfaethedig yr estyniad ar lain galed ac ni fydd yn effeithio ar unrhyw gynefinoedd o werth ecolegol, felly ni fydd angen arolwg ecolegol (PEA) os gellir cadarnhau hyn.

• Rhaid i bob cais cynllunio arwain at wella bioamrywiaeth ar y safle, felly rhaid cynnwys gwelliannau megis darparu bocsys adar ac ystlumod neu wella cynefin yn yr adroddiad ecolegol.

<u>Argymhellion</u>

Gwrthwynebaf y cynnig hwn nes ceir cadarnhad nad yw'r gwaith yn effeithio ar y to ac y bydd ar lain galed - cyn belled bod pob gwelliant bioamrywiaeth yn cael ei ddangos ar y cynlluniau.

Os y bydd y gwaith yn effeithio ar linell y to neu ofod to'r adeilad cysylltiedig nes bod arolwg PRA yn cael ei gynnal (ac arolygon ymddangosiad posib) - bydd pob gwelliant bioamrywiaeth yn cael ei fanylu yn yr adroddiad a'i farcio ar y cynlluniau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben cyn dyddiad y pwyllgor a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder ynglŷn â chyflymder trafnidiaeth ar hyd y ffordd breifat
- Tanc septig presennol ddim digon mawr ac angen glanhau peipiau yn aml.
- Cynnydd mewn trafnidiaeth yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion tŷ cyfochrog.
- Ffordd mynediad yn mesur 10 troedfedd mewn lled ac anaddas i'r pwrpas bwriededig.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio o bwys:

- Perchennog y Deri wedi cytuno i ofyn i'r staff gymryd pwyll wrth yrru heibio Hen Furiau a Hendy.
- Perchennog y deri wedi cytuno i archwilio peipiau y system garthffosiaeth ac i drafod opsiwn gosod tanc septig newydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r ffurflen gais, cynlluniau a llythyr dyddiedig 31.05.2022 a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi fod y bwriad ar gyfer defnydd ystafell dydd, ond nodir fod e-bost diweddarach (13.12.2022) wedi ei dderbyn yn nodi y byddai'r estyniad at ddibenion hyfforddi aelodau o staff. Ystyrir ei fod yn deg cysidro y byddai modd defnyddio'r estyniad ar gyfer ystafell dydd ac hyfforddi ac y byddai hynny mewn cyswllt a defnydd presennol y safle fel busnes gofal cartref.

5.2 Mae'r datganiadau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais felly yn gosod allan rheswm dros y bwriad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cefnogi ffyniant economaidd busnes sy'n bodoli'n barod ac felly yn cydymffurfio a gofynion maen prawf 4 o bolisi PS13 a polisïau PCYFF 1 a PS5 o fewn CDLl.

Mwynderau gweledol

5.3 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.4 Mae’r bwriad yn cynnwys codi estyniad to brig llechi ar bwys talcen yr adeilad presennol. Byddai dyluniad yr estyniad yn gweddu gyda’r safle ac ni fyddai yn debygol o gael effaith negyddol sylweddol ar y tirlun. Byddai'r bwriad yn amlwg a gweladwy o’r llwybr cyhoeddus cyfochrog yn unig. Mae’r bwriad yn unol â gofynion Polisi PCYFF3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Lleolir yr estyniad unllawr ar dalcen ochr yr adeilad presennol ac ar bwys wal garreg uchel sy’n terfynu ar eiddo cyfochrog. Byddai ffenestri'r estyniad yn wynebu tir yr ymgeisydd ac felly ni fydd goredrych sylweddol yn cymryd lle yma, ac oherwydd lleoliad yr estyniad ar y safle o’i gymharu a’r anheddau cyfagos a’r wal derfyn, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau’r trigolion cyfagos o ran maint.

5.6 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais gan godi’r pwyntiau a nodir uchod. Un o’r materion a godwyd oedd pryderon ynglŷn â safon y tanc septig presennol a’r amheuaeth os yw yn ddigonol i dderbyn pwysau ychwanegol. Derbyniwyd sylwadau Uned Gwarchod y Cyhoedd yn datgan fel a ganlyn “Bydd yn rhaid i’r ymgeisydd sicrhau fod y system bresennol mewn cyflwr da ac yn ddigonol i ddelio efo’r llif a llwythiadau ychwanegol o ganlyniad i’r datblygiad. Dyle’r ymgeisydd darparu manylion hyn i’r awdurdod i brofi fod yna ddigon o le yn y tanc presennol a bod unrhyw ffos cerrig yn gallu ymdopi efo’r cynnydd”. Derbyniwyd gohebiaeth bellach gan yr ymgeisydd yn cadarnhau eu bod wedi cyflogi cwmni i asesu’r sustem garthffosiaeth; o ganlyniad i hynny, cafodd peipen carthffosiaeth ei thrwsio ond nid oedd modd dod i gasgliad parthed capasiti y tanc septig oherwydd ei fod yn cael ei rhannu / defnyddio gan eiddo eraill hefyd.

5.7 Mae rhan 3 yn Polisi PCYFF 2 yn datgan na chefnogir unrhyw fwriad os byddent yn cael effaith sylweddol ar, ymysg pethau eraill, dreiniau. Deallir y lleolir y tanc septig yn y cae cyfochrog ac felly ni fyddai'r bwriad yn cael effaith uniongyrchol arno. O’r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o’r cais, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn debygol o achosi cynnydd sylweddol yn y defnydd o’r tanc septic presennol.

5.8 Gan fod y system draenio dwr aflan a’r tanc septic yn bodoli’n barod, mae unrhyw broblemau allai godi yn fater sifil rhwng y perchennog a defnyddiwr y system a mater a fyddai’n cael ei reoli gan Rheolaeth Adeiladu. Oherwydd hyn nid oes angen i’r system gynllunio dyblygu ar deddfwriaeth eraill sydd yn ei le i warchod yr amgylchedd er hynny gellir gosod amod i gytuno ar fanylion unrhyw welliannau neu system newydd pe byddai angen.

5.9 Ystyrir felly y gellir argymell caniatáu’r cais gyda amod priodol yn sicrhau y byddai unrhyw newidiadau neu waith uwchraddio i’r system bresennol yn cael ei gyflwyno a’i gytuno gyda’r ACLl cyn defnyddio’r estyniad. Ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.10 Mae’r bwriad yn golygu codi estyniad ochr a ni fyddai’n effeithio ar y fynedfa na llefydd parcio presennol. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Trafnidiaeth yn datgan nad oes gwrthwynebiad i’r bwriad.

5.11 Nodir fod gwrthwynebiadau ar sail cyflwr ac addasrwydd y fynedfa bresennol, cynnydd mewn traffic ynghyd a chyflymder cerbydau sy’n teithio ar hyd y trac tua’r safle wedi eu derbyn. Fel sydd wedi nodi, mae’r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnahu nad oes gwrthwynebiad i’r bwriad ac felly ystyrir fod y fynedfa bresennol yn dderbyniol ar gyfer y bwriad presennol ynghyd a’r estyniad bwriedig. Ni ystyrir y byddai’r cynnydd mewn traffic a fydd yn defnyddio’r safle yn sylweddol gan fod y busnes wedi bod yn cynnal gweithgareddau yn ystod y dydd yn barod ac

byddai'r staff sy'n cael eu hyfforddi yn staff presennol. Mae'r ffurflen gais yn cadarnhau y byddai un aelod o staff ychwanegol yn cael ei gyflogi. Nodir fod yr ymgeiswr wedi cadarnhau y byddai yn sicrhau fod aelodau o staff yn cymeryd pwyll wrth deithio ar hyd y trac o'r briffordd i'r safle.

5.12 I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yr estyniad yn cael effaith andwyol sylweddol o ran diogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad y cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 o fewn CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Datgan Uned Bioamrywiaeth fel ymateb i ymgynghoriad nad oes gwrthwynebiad cyn belled na fyddai'r estyniad yn cyffwrdd gofod y to presennol. Mae'r cynllun yn dangos to'r estyniad ar lefel is na tho'r adeilad presennol, ac o gysidro hyn ynghyd a maint y bwriad ac fod yna ddeddfwriaeth ar wahân mewn lle sy'n gwarchod rhywogaethau a warchodir, ni ystyrir byddai angen adroddiad ecolegol gyda'r cais hwn. I'r perwyl yma, ni fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith ar fioamrywiaeth, er hynny, bwriedir gosod amod i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth (e.e blychau nythu/ystlumod), ac i'r perwyl yma mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi AMG 5 a PS19 o fewn CDLl ynghyd a Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 oedd yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud a seilwaith wyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Ieithyddol

5.14 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.15 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. O safbwynt y mathau o ddatblygiadau dan sylw, nodir y canlynol: Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Serch hynny mae Atodiad 5 y CCA yn nodi y dylai pob datblygiad tai, manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.16 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer ymestyn adeilad busnes presennol a nodir fod y busnes yn un lleol gyda enw Cymraeg ac yn darparu gwasanaeth i'r gymuned leol sy'n cynnwys darparu gofal fel fod y gymuned yn gallu aros y neu cartref, a darpariaeth ble byddai aelodau bregus o'r gymuned yn gallu cymdeithasu ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr Iaith ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1 o ran hyn.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol gyda amodau oherwydd na fyddai yn cael effaith ar y dirwedd, mwynderau trigolion cyfagos, diogelwch ffyrdd, bioamrywiaeth na'r Iaith Gymraeg

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1. 5 mlynedd i ddechrau gwaith.
2. Unol a chynlluniau.
3. Rhaid cytuno unrhyw newidiadau neu gwaith uwchraddio i'r system draenio twr aflan cyn defnyddio yr estyniad
4. Gorffeniad i gydweddu gyda'r adeilad presennol.
5. Gwelliannau Bioamrywiaeth

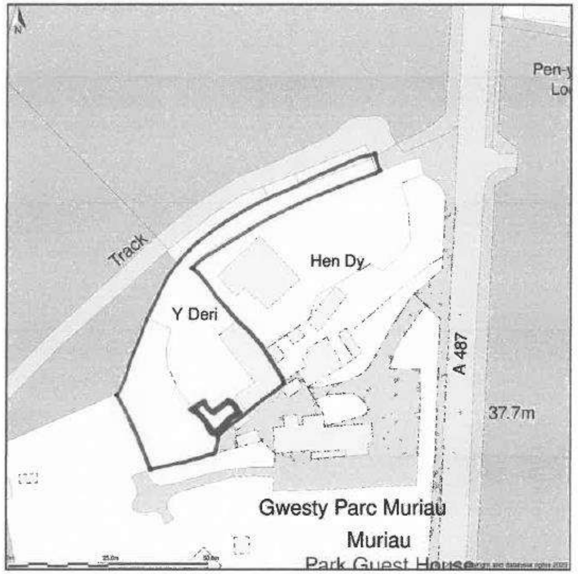
Nodyn

Llythyr Dwr Cymru

Buy A Plan
UK's Fastest and Easiest Planning Site

Ordnance Survey
Licensed Data

Y Deri, Hen Furiau, Pwllheli Road, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2YS



Site Plan shows area bounded by: 248233.73, 360954.24 248375.15, 361095.66 (at a scale of 1:1250), OSGridRef: SH48306102. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

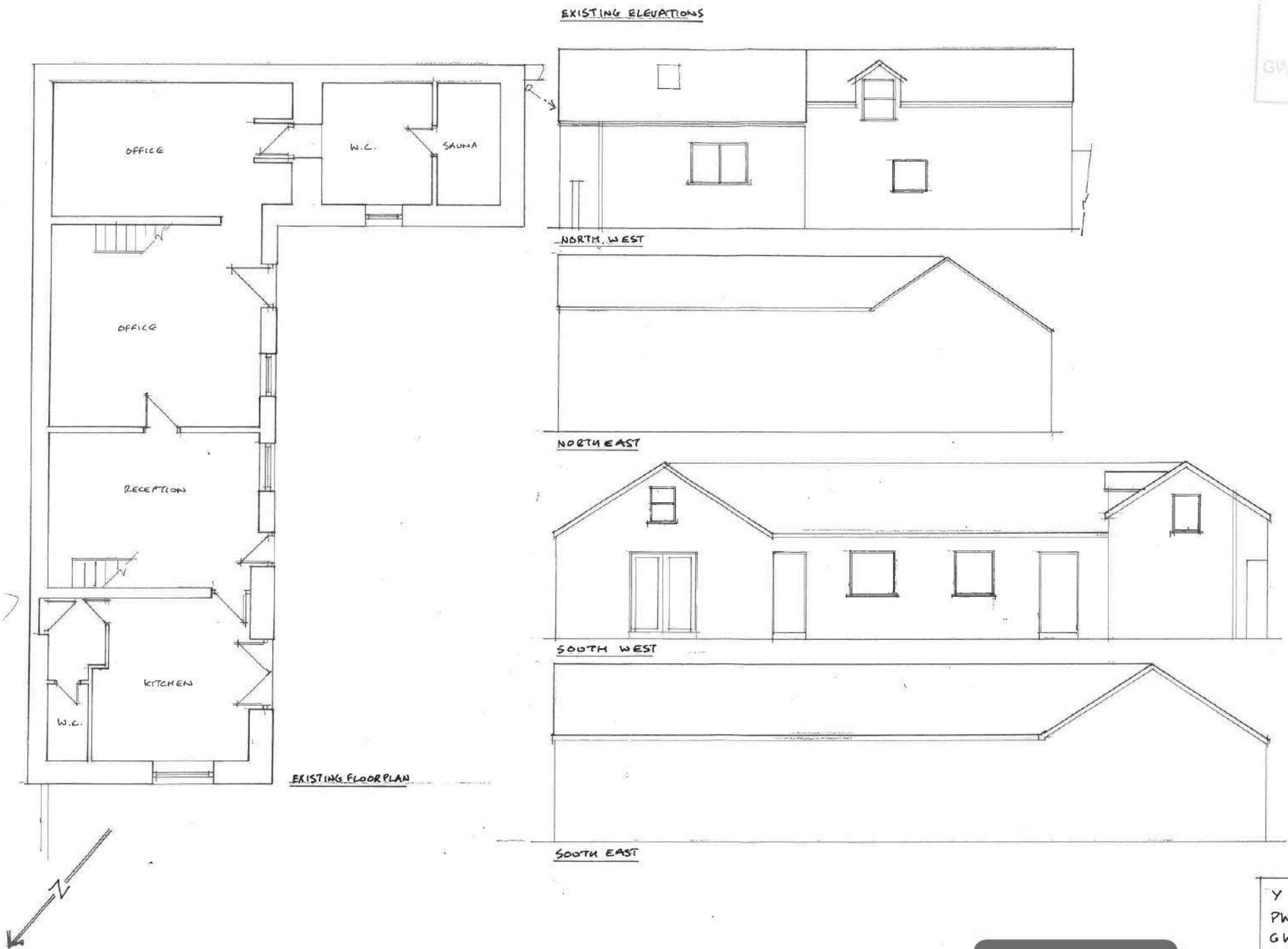
Produced on 9th Apr 2022 from the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at this date. Reproduction in whole or part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. © Crown copyright 2022. Supplied by https://www.buyaplan.co.uk digital mapping a licensed Ordnance Survey partner (100053143). Unique plan reference: #00723694-85207F

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trademarks of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain. Buy A Plan logo, pdf design and the www.buyaplan.co.uk website are Copyright © Pass Inc Ltd 2022

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
3 1 MAY 2022
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD

DERBYN
Adran Cynllunio 31/05/2022

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
31 MAY 2022
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD



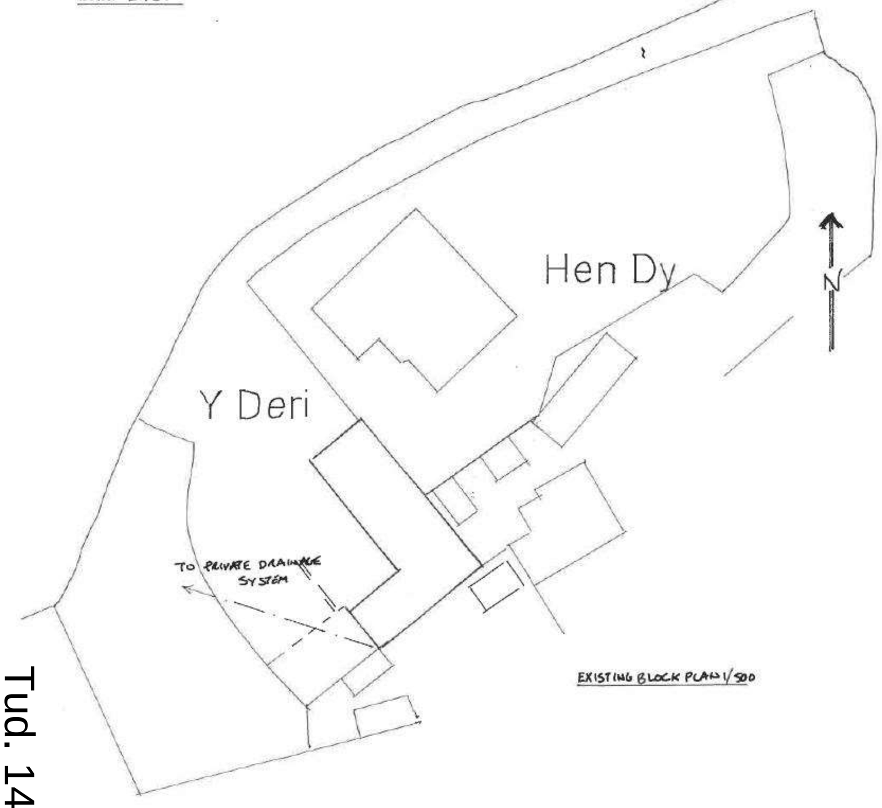
Y DERI, HEN FURIAU,
PWLLHELI ROAD, CAERNARFON,
GWYNEDD, LL55 2YS

AS EXISTING 1/100

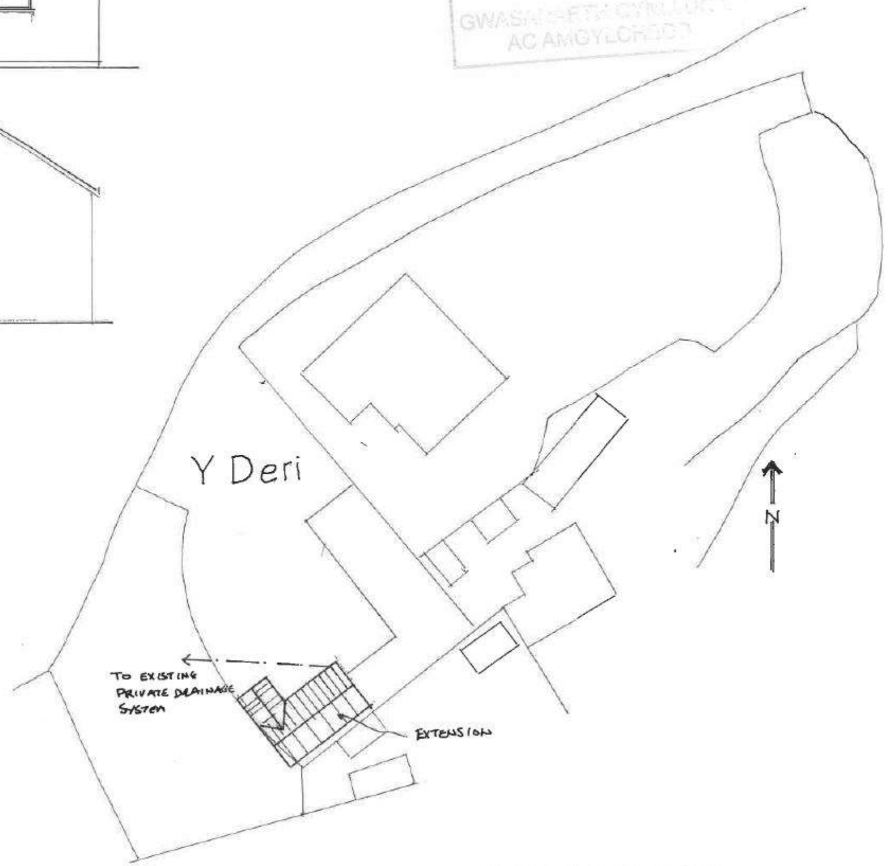
DERBYN
Adran Cynllunio 31/05/2022

PROPOSED ELEVATIONS

CYNGOR GWYNEDD
ADRAN AMGYLCHEDD
31 MAY 2022
GWASANAETH CYNLLUNIO
AC AMGYLCHEDD



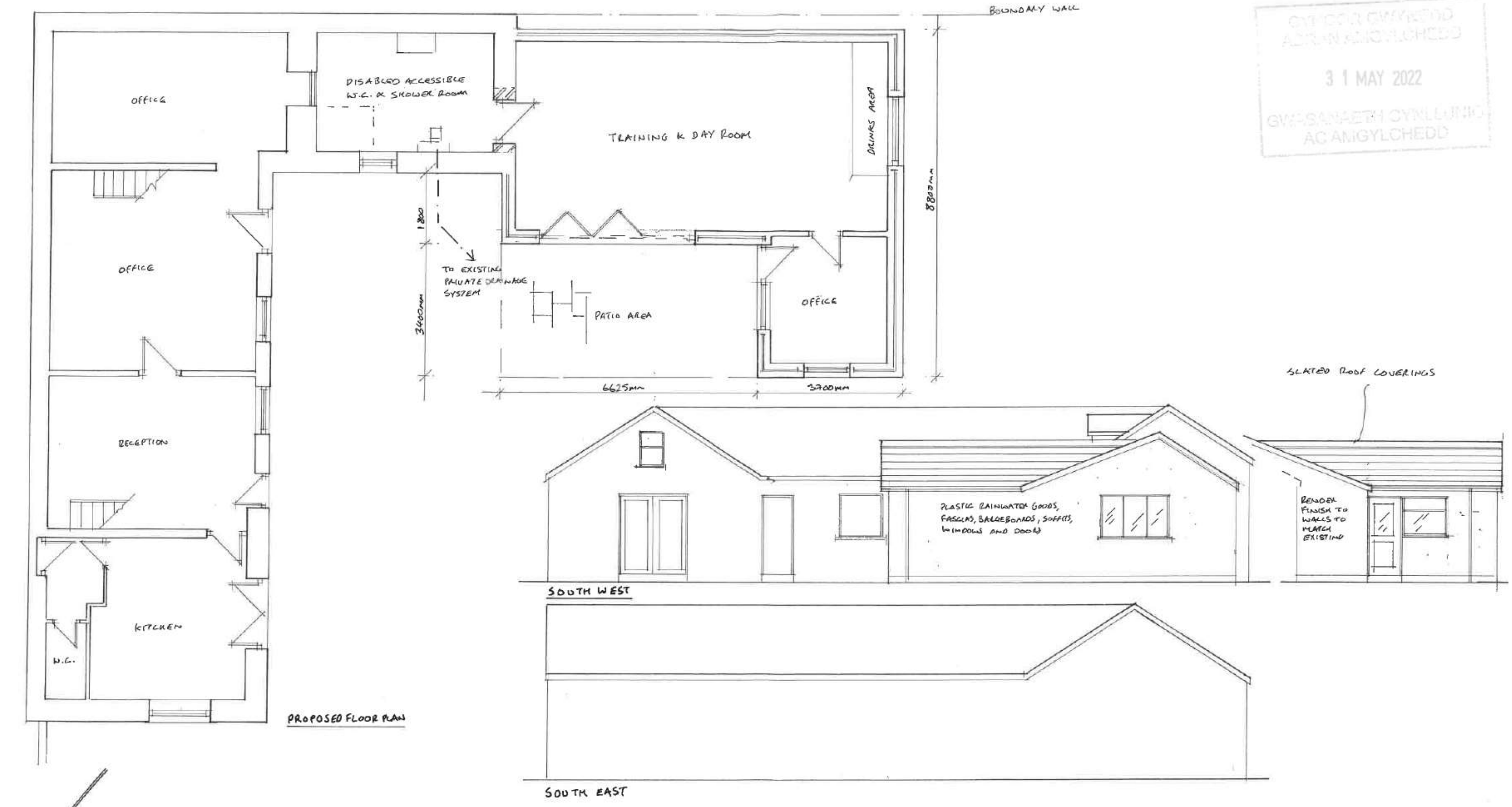
EXISTING BLOCK PLAN 1/500



PROPOSED BLOCK PLAN 1/500

DERBYN
Adran Cynllunio 31/05/2022

Y DERI, HEN FURIAU, PWLLHELI, ROAD, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 2YS
AS PROPOSED 1/100



Y DERI, HEN FURIAU,
PWLLHELI ROAD, CAERNARFON,
GWYNEDD, LL55 2YS

AS PROPOSED 1/100

3 1 MAY 2022
GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD

DERBYN
Adran Cynllunio 31/05/2022