Rhif: 9

Cais Rhif:	**C17/0257/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**17/03/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Seiont**
Bwriad:	**Ail ddatblygu safle gan gynnwys creu 19 o weithdai ar gyfer dylunio crefft, cynhyrchu ac adwerthu ar raddfa fechan, adnewyddu ac addasu adeiladau presennol, newid defnydd i greu 3 uned wyliau ynghyd ac estyniadau i'r adeiladwaith presennol**
Lleoliad:	**Harbour Office, Cei Llechi, Caernarfon, LL552PB**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. **Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer ail-ddatblygu safle oedd yn safle defnydd cymysg gan gynnwys Defnydd Dosbarth B1 (diwydiant ysgafn a defnydd swyddfa), B2 (diwydiant cyffredinol) a D2 (ymgynull ag hamdden) ynghyd a manwerthu atodol er mwyn creu 19 o weithdai ar gyfer dylunio crefft, cynhyrchu ac adwerthu ar raddfa fechan, adnewyddu ac addasu adeiladau presennol, newid defnydd i greu 3 uned wyliau ynghyd ag estyniadau i'r adeiladwaith presennol. Gellir rhannu'r datblygiad i fyny i'r elfennau canlynol:-

- Darparu 19 o weithdai ar gyfer dylunio crefft gan ddefnyddio adeiladau newydd ac addasu'r adeiladau presennol. Lleolir 15 uned ar y llawr gwaelod gyda 4 uned ar y llawr cyntaf gyda lift/grisiau yn cysylltu'r lloriau ar gyfer y cyhoedd. Bydd yr unedau yn amrywio mewn maint gyda rhai ohonynt yn cynnwys ystafelloedd ymolchi/toiledau, ystafelloedd arddangos ynghyd a man eistedd ar gyfer panad. Gwasanaethir yr unedau gan 4 tramwyfa sy'n cysylltu safle'r Ynys gyda'r rhwydwaith ffyrdd/llwybrau o'i amgylch.

- Darparu 2 uned wyliau un-llofft oddi fewn i adeilad yr harbwr feistr ac un uned un-llofft oddi fewn i adeilad cysylltiedig (Beics Menai). Mae'r adeilad yr harbwr feistr yn adeilad rhestredig gradd II* ac mae'r elfen hon o'r bwriad yn destun cais adeilad rhestredig ar wahân (cyfeirnod C17/0258/14/CR sydd, erbyn hyn, wedi derbyn caniatâd adeilad rhestredig).

- Estyniadau ac addasiadau ynghyd a chodi adeiladau o'r newydd sy'n llenwi'r gwagleoedd rhwng y strwythurau presennol.

- Cadw rhan o adeilad yr harbwr feistr ar gyfer ystafell gyfarfod yr Ymddiriedolaeth Harbwr ynghyd a chadw'r dderbynfa/swyddfa ger y brif fynedfa a gosod bwrdd dehongli yno.

- Tirlunio o amgylch cyrion y safle gan gynnwys tirlunio *meddal* (planhigion) a thirlunio *caled* (hwynebau llwybrau a llecynnau cyhoeddus o gerrig amrywiol ar sail lliw a gwead).

- Mesuriadau lliniaru effaith llifogydd ar ffurf codi lefelau llawr rhai o'r unedau/gweithdai ynghyd ac adeiladu wal llifogydd ar gyrion deheuol y safle yn wynebu'r de a'r Afon Seiont.

1.2 Maint safle'r cais yw 0.29ha gydag arwynebedd llawr yr adeiladau presennol yn 1,030m2. Bydd y bwriad yn darparu 637m2 ychwanegol o arwynebedd llawr a fydd yn dod a chyfanswm arwynebedd llawr y datblygiad i 1,667m2. Lleolir y safle ar gyrion gorllewinol Ffordd Santes Helen gan ffurfio rhan o ardal Hen Gei Llechi. I'r gogledd lleolir teras o adeiladau rhestredig gradd II o amrywiol ddefnydd, i'r dwyrain lleolir Ffordd Santes Helen a safle ail-ddatblygu'r orsaf rheilffordd, i'r de lleolir yr Afon Seiont ac i'r gorllewin lleolir mannau parcio gyda'r castell wedi ei leoli ymhellach draw.

1.3 Lleoli'r safle'r cais o fewn Ardal Gadwraeth Caernarfon ac oddi fewn i Osodiad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd ar gyfer Castelli a Muriau Trefi Edward I yng Ngwynedd (CADW). Mae'r rhan helaeth o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i cynhwysir yn y Mapiau Cyngor Datblygu Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004). Dynodir y safle ynghyd a gweddill glannau'r Afon Seiont

gyferbyn a Ffordd Santes Helen fel safle ail-ddatblygu yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu.

1.4 Fel rhan o'r cais cynllunio cyflwynwyd y dogfennau canlynol:-

- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.
- Adroddiad Strategaeth Draenio Dŵr Aflan a Dŵr Wyneb.
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
- Arolygon Ecolegol.
- Asesiad Effaith Treftadaeth

2. **Polisïau Perthnasol:**

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

2.2 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 Unedol Gwynedd 2009 (CDUG):**

Polisi Strategol 1 – mabwysiadu ymagwedd ragofalus.
Polisi Strategol 3 – diogelu treftadaeth adeiledig a hanesyddol.
Polisi Strategol 4 - safon dylunio.
Polisi Strategol 5 – datblygiadau sy'n creu risg.
Polisi strategol 6 – ailddatblygu ac ailddefnyddio tir a ddefnyddwyd eisoes.
Polisi Strategol 11 – hygyrchedd.
Polisi Strategol 16 – cyflogaeth.
Polisi Strategol 17 – twristiaeth.
Polisi A2 – gwarchod gwead cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau.
Polisi A3 – egwyddor rhagofalus.
Polisi B3 – datblygiadau sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig.
Polisi B4 – datblygu o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth.
Polisi B6 – Safle Treftadaeth y Byd Castell Caernarfon a Waliau'r Dref.
Polisi B20 – rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol.
Polisi B22 – dyluniad adeiladu o safon uchel.
Polisi B23 – diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol.
Polisi B24 – gwneud newidiadau ac ymestyn adeilad o fewn ffiniau datblygu, pentrefi gwledig a chefn gwlad.
Polisi B25 – deunyddiau adeiladu o safon uchel.
Polisi B29 – datblygiadau ar diroedd dan fygythiad llifogydd.
Polisi B32 – ychwanegu at ddŵr wyneb.
Polisi C1 – lleoli datblygiad newydd o fewn ffiniau datblygu.

Polisi C3 – ailddefnyddio safleoedd a ddefnyddiwyd o'r blaen.
Polisi C4 – addasu adeiladau i'w hailddefnyddio.
Polisi C5 – safleoedd ailddatblygu.
Polisi C7 – adeiladu mewn modd cynaliadwy.
Polisi CH30 – mynediad i bawb.
Polisi CH33 – diogelwch ar ffyrdd a strydoedd.
Polisi CH36 – cyfleusterau parcio ceir preifat.
Polisi D6 – unedau diwydiannol/busnes o fewn ffiniau datblygu.
Polisi D15 - llety gwyliau hunan gwasanaethol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.
CCA: Llety Gwyliau.
CCA: Briffiau Datblygu.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn - CDLL. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017).**

Polisi Thema1 – cynnal a chreu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog.
Polisi Thema 2 – byw'n gynaliadwy.
Polisi Thema 3 – cefnogi twf ac adfywiad a fydd yn trawsffurfio'r economi leol.
Polisi Thema 5 – gwarchod a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig.
PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.
Polisi AMG4 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.
Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.
Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.
Polisi PCYFF1 – meini prawf datblygu.
Polisi PCYFF2 - dylunio a siapio lle.
Polisi CYF6 – safleoedd adfywio trefol.
Polisi PS11 – yr economi ymwelwyr.
Polisi TRA2 - safonau parcio.
Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.
Polisi TWR2 – llety ymwelwyr.
Polisi MAN3 – manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu.
Polisi PS17 – diogelu neu wella asedau treftadaeth.

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).
Nodyn Cyngor Technegol (NCT)12: Dylunio (2016).
NCT13:Twristiaeth (1997).
NCT15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004).
NCT20:Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).
NCT23: Datblygu Economaidd.

Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol.
Cynllun Rheoli Safle Treftadaeth y Byd Cestyll a Muriau Trefi Edward I yng Ngwynedd.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C13/1236/14/CA - rhannol dymchwel rhai o'r adeiladau er mwyn eu diogelu ar gyfer ail-ddatblygu yn y dyfodol wedi ei ganiatáu yn Chwefror, 2014.

3.2 Yn dilyn trafodaethau helaeth gydag asiant yr ymgeisydd derbyniwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod C16/1519/14/YM ar yr egwyddor o ail-ddatblygu safle'r Ynys ar gyfer gwagleoedd gweithio ar gyfer dylunio crefft, cynhyrchu ac adwerthu ar raddfa fechan. Ymatebwyd drwy ddatgan:-

- Cydnabod pwysigrwydd economaidd, addysgol a diwylliannol o ail-ddatblygu'r safle hwn i Wynedd (law yn law gyda safle Gorsaf Rheilffordd Ucheldir Cymru a Ffestiniog).
- Angen diwygiadau a gwelliannau i ddyluniad y bwriad ar sail ei effaith ar adeiladau rhestredig cyfagos, yr ardal gadwraeth ynghyd a'i osodiad ger Safle Treftadaeth y Byd a'r Castell.
- Angen ymateb i bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru parthed mesuriadau lliniaru llifogydd.

3.3 Yn rhedeg ochr yn ochr â'r ymgynghoriad cyn cyflwyno cais cyflwynwyd y bwriad gerbron Comisiwn Dylunio Cymru gan asiant yr ymgeisydd. Cydnabuwyd fod y cynllun yn un cryf a diddorol ar gyfer safle mor heriol a phwysig o fewn y dref ond bod angen diwygiadau iddo yn ymwneud a :- (i) pwysigrwydd o ddewis lliwiau addas ar gyfer yr edrychiadau; (ii) yr angen i newid ffurf a dyluniad rhai o'r strwythurau newydd; (iii) yr angen i ddangos mwy o gyd-destun y safle ar ffurf cyflwyno cynlluniau *axonometric* ynghyd a thrawstoriadau a (iv) yr angen i ymateb i bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru parthed llifogydd.

3.4 O ganlyniad i'r ymgynghoriadau helaeth uchod ynghyd a'r ymatebion a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, Comisiwn Dylunio Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru cyflwynwyd y cais cyfredol hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi.
Uned Drafnidiaeth:	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig parthed lleihau maint yr adeiladwaith ymhellach i ffwrdd o'r pafin cyfagos ynghyd a diddymu wal ffin garreg gyferbyn a chylchfan Ffordd Santes Helen nid oes gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau proiodol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dylid ond caniatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau yn ymwneud a mesuriadau lliniaru llifogydd.
Dŵr Cymru:	Angen manylion pellach parthed statws y system garthffos gyhoeddus lleol ynghyd a manylion dylifiadau presennol ac arfaethedig dwr aflan a dwr hwyneb o safle'r cais.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim pryderon Bioamrywiaeth.

Swyddog Cadwraeth:	Dim gwrthwynebiad i ail-ddatblygu'r safle mewn egwyddor gan fod trafodaethau helaeth wedi cymryd lle er mwyn cytuno ar ddyluniad addas i'r datblygiad. Ni chredir byddai'r bwriad yn amharu'n andwyol ar osodiad yr adeilad rhestredig (swyddfa'r Harbwrfeistr), yr ardal gadwraeth
Cymdeithas Ddinesig Caernarfon:	Dim ymateb.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Dim ymateb.
Heddlu Gogledd Cymru (Diogelwch Cymunedol):	Dim gwrthwynebiad gan fydd y bwriad yn dilyn trefn *Secured by Design.*
Gwasanaeth Tan ac Achub:	Dim sylwadau ynglŷn â mynedfa i gerbydau tan a chyflenwad dwr.
Gwasanaeth Iechyd Cenedlaethol:	Dim ymateb.
CADW (Uned Diogelu a Pholisi):	Cadarnhau mai dim ond ad-drawiad bach iawn gaiff y datblygiad ar osodiad henebion y castell a waliau'r dref ynghyd a Gwerthoedd Byd-eang Eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Mae sylwadau CADW wedi eu cyfyngu i effaith y datblygiad ar Safle TReftadaeth y Byd yn unig ac mae effaith uniongyrchol y datblygiad ar yr adeilad rhestredig gradd II* (swyddfa'r Harbwrfeistr) yn destun cais adeilad rhestredig a bydd CADW yn ymateb i'r cais hwn ar wahan.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, rhybuddion ar y safle a gwybyddwyd deiliaid cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais fel y'i cyflwynwyd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol. Yn ogystal â'r hysbysu statudol uchod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cynhaliwyd cyfarfod a chyflwyniad cyhoeddus gan asiant yr ymgeisydd yn Ionawr, 2017 er mwyn gwybyddu busnesau lleol o fanylion y datblygiad arfaethedig.

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

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLL ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.2 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLL ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.3 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.4 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLL sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn".

5.5 Mae'r egwyddor o ail-ddatblygu Safle'r Ynys wedi ei selio yn nifer o bolisïau gan gynnwys Polisi C1 o GDUG sy'n datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae Polisi C3 yn datgan cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu. Dywed Polisi C4 cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel cyn belled ag y gellir cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod yr adeiladau yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig a bod y dyluniad (gan gynnwys unrhyw newidiadau ac estyniadau) yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeiladau gwreiddiol a'r ardal o'i gwmpas ac yn cadw unrhyw nodweddion cynhenid traddodiadol, hanesyddol neu bensaernïol.

5.6 Mae Polisi C5 yn datgan caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd ar y Mapiau Cynigion fel safleoedd ailddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson a'r briffiau datblygu sydd wedi cael eu paratoi ar gyfer y safleoedd. Yn yr achos hwn, mae'r briff datblygu ar gyfer y safle ynghyd a glannau'r Afon Seiont yn cefnogi *creu datblygiad cyffrous a deniadol sydd yn atyniadol i drigolion lleol ac ymwelwyr a fydd yn sbardun i ddatblygu economi'r dref a'i ddalgylch*. I'r perwyl hyn, credir bod y fath o gynllun adfywio a gyflwynwyd yma i'w groesawu ac yn cydymffurfio gyda strategaeth gyffredinol y Cyngor o ganiatáu datblygiadau fydd yn cryfhau'r economi leol drwy ddatblygu a gwella amrywiaeth a safon o gyfleusterau ac atyniadau twristiaeth o fewn y Sir. Nodir yma hefyd bod cynnwys y polisïau uchod yn adlewyrchu polisïau'r CDLL ynghyd a chyngor cenedlaethol Llywodraeth Cymru.

5.7 Credir bod yr egwyddor o ail-ddatblygu'r safle ar gyfer defnydd gwyliau gweithdai ar gyfer dylunio crefft ynghyd a chynhyrchu ac adwerthu atodol ar y raddfa bwriedig yn dderbyniol gan ystyried defnyddiau tir cyfagos. Yn ychwanegol i hyn, credir nad yw'r bwriad arfaethedig yn golygu dwyshad yn nefnydd presennol y safle sy'n cynnwys defnydd B1 (diwydiant ysgafn), B2 (diwydiant cyffredinol) a D2 (cynulliad a hamdden) a'i bod hi'n ymddangos ei bod yn bosib barhau gyda'r defnyddiau hyn heb yr angen am ganiatâd cynllunio pellach. Gellir dadlau hefyd bod y datblygiad

arfaethedig, a gynhwysir yn y cais cynllunio hwn, yn cynnig y potensial o gael rheolaeth gynhwysfawr ar y datblygiad yn gyffredinol drwy, er enghraifft, cynnwys amodau sy'n ymwneud a mesuriadau lliniaru llifogydd, oriau agor ac yn y blaen.

Mwynderau gweledol

5.8 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae Safle'r Ynys yn safle amlwg a phwysig iawn sy'n ffinio a chraidd hanesyddol Caernarfon, sef, y castell a waliau'r dref gyda nifer helaeth o adeiladwaith cyfagos yn goredrych y safle ei hun. Bydd hi'n ofynnol i unrhyw ddatblygiad neu ailddatblygiad o'r safle hwn ynghyd a'i ddyluniad gwarchod ansawdd adeiledig a gosodiad y castell, waliau'r dref, Safle Treftadaeth y Byd a'r ardal gadwraeth. Yn dilyn derbyn ymholiad cyn-cyflwyno cais mynegwyd pryder gan swyddogion parthed nifer o agweddau dylunio'r datblygiad yn ymwneud a (i) gosodiad - roedd y cynlluniau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn amharu ar osodiad y safle gyferbyn a Safle Treftadaeth y Byd a (ii) dyluniad- roedd gan swyddogion cynllunio, y Comisiwn Dylunio a CADW pryderon ynglŷn ag edrychiadau/deunyddiau'r adeiladwaith yn wynebu'r Seiont ynghyd a chreu strwythurau gormesol yn wynebu Ffordd Santes Helen.

5.9 Mae'r cynlluniau diweddaraf a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn ymateb yn bositif i'r pryderon hyn gyda diwygiadau wedi eu gwneud i'r elfennau canlynol o'r datblygiad:-

- Graddfa - mae'r cynllun diweddaraf yn cynnwys adeiladwaith sy'n cyfateb i raddfa a chrynswth adeiladau diwydiannol presennol gyda'r adeiladau newydd wedi eu dylunio fel unedau ar wahân gan barhau a chymeriad *ad-hoc* y safle sy'n caniatáu golygfeydd newydd o'r castell ac adeilad rhestredig yr harbwr feistr.
- Edrychiadau - mae'r cynllun diweddaraf yn creu adeiladau a strwythurau newydd o fewn gwagleoedd presennol y safle sy'n gyfoes a lliwgar er mwyn gwahaniaethu rhwng defnyddiau diwydiannol, hanesyddol y safle a defnyddiau dylunio crefft gyfoes. Mae'r meddylfryd y tu ôl i'r cynllun yma yn dangos esblygiad naturiol y safle o'r hen i'r newydd.
- Deunyddiau - mae gan yr adeiladwaith sydd ar y safle'n bresennol amrywiaeth cyfoethog o ddeunyddiau allanol a'r bwriad yw parhau gyda'r cymeriad unigryw yma gan ddefnyddio gorchuddion proffil dur lliw gwyrdd, coch a du, paneli o wydr i edrychiadau blaen y gweithdai wedi eu gosod o fewn fframiau dur, adnewyddu toeau a waliau llechi presennol, ail-rendro waliau'r adeiladwaith gyda chalch ac adnewyddu gwaith bric glan.
- Tirlunio - amcan y cynllun tirlunio yw gwella gosodiad yr adeilad rhestredig gradd II* (Swyddfa'r Harbwrfeistr), creu cylch cyhoeddus deniadol a chyflwyno mesuriadau lled awgrymog lliniaru llifogydd ac i'r perwyl hyn bydd y cynllun yn cynnwys newidiadau i wynebau'r llwybrau troed, waliau isel o gerrig naturiol ar yr ymylon ynghyd a gosod cynhwysyddion planhigion.

5.10 Gan ystyried yr uchod credir bod y cynllun diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail ei effaith ac ardrawiad ar fwynderau gweledol, asedau hanesyddol a chadwraethol yr ardal gyfagos ac, felly, yn cydymffurfio a gofynion Polisi Strategol 3 a 4, B3, B4, B6, B22, B23, B24, B25, C3, C4 a C5 o GDUG ynghyd a Pholisi Thema 5, PCYFF1, PCYFF2, CYF6 a PS17 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae amrywiaeth o ddefnyddiau tir/adeiladau wedi eu lleoli nepell o Safle'r Ynys gan gynnwys anheddau preswyl (Teras Segontium a fflatiau o fewn adeiladau'r Maes),

siopau, swyddfeydd, llety gwyliau, tafarndai, storfa gychod sych tymhorol, gweithdai, atyniadau ymwelwyr ynghyd a gorsaf drenau. Gan ystyried (i) prysurdeb presennol yr ardal hon (sydd o bosib yn mynd i gynyddu pan gwblheir datblygiad y gorsaf drenau newydd gerllaw); (ii) defnydd presennol diwydiannol o'r safle a'r bwriad i sefydlu defnydd ysgafnach eu natur a (iii) bod y safle eisoes wedi ei leoli oddi fewn i ardal brysur fasnachol, ni chredir bydd caniatáu'r cais hwn yn mynd i amharu na thanseilio'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid ac ymwelwyr cyfagos ar wahân, o bosib, yn ystod y cyfnod adeiladau a fydd yn gyfnod dros-dro yn unig. Yn ychwanegol i hyn ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG ynghyd a Pholisi PCYFF1 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Gwasanaethir y safle oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Ffordd Santes Helen) gyda mannau parcio preifat gerllaw. Ceir hefyd rhwydwaith llwybrau cyhoeddus o amgylch y safle sy'n cysylltu'r safle ei hun gyda gweddill y dref. Yn dilyn trafodaethau gyda'r Uned Drafnidiaeth cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys gosod yr adeiladau yn eu hol o'r llwybr troed ar hyd Ffordd Santes Helen ynghyd a diddymu rhan o'r wal garreg fechan rhwng y safle a'r gylchfan i'r dwyrain. Gan ystyried lleoliad canolog y safle credir ei fod yn fan hygyrch iawn o ran y defnydd o gerbydau preifat, cludiant cyhoeddus, cerdded a beicio gyda'r brif orsaf fysiau'r dref o fewn taith gerdded hwylus ynghyd a lleoliad agos llwybr beicio Lon Eifion a'r orsaf drenau. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi C5, CH30, CH33 a CH36 o GDUG ynghyd a Pholisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Cyflwynwyd Arolygon Ecolegol gyda'r cais cynllunio sy'n dod i'r casgliad bod y potensial o adar yn nythu yn yr adeiladwaith presennol yn isel iawn ac, felly, credir na fydd oblygiadau adaregydd gyda'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, awgrymir cynnwys amod pe caniateir y cais sy'n atal unrhyw waith ddymchwel/adeiladu yn ystod y cyfnod nythu (Ebrill - Medi). Os nad yw hyn yn bosibl awgrymir ymgymryd ag arolwg adar ychwanegol er mwyn sicrhau nad yw'r adar hynny sy'n nythu yn cael eu haflonyddu gan y gwaith adeiladu. Yn ychwanegol i'r asesiad uchod daeth yr arolygon i'r canlyniad nad oedd llawer o ddiddordeb bywyd gwyllt ar y safle gan ystyried ei leoliad trefol. Fodd bynnag, byddai'n dda o beth petai gweithiwr ystlumod trwyddedig ar y safle yn ystod unrhyw waith dymchwel ac ail-doi. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ynglŷn a'r cais hwn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B20 o GDUG ynghyd a Pholisi AMG4 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5.14 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion na fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Mae'r amcanion hyn hefyd yn cael eu hadlewyrchu ym Mholisi Strategol PS1 o'r CDLL. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas ac ei bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau cydymffurfio a gofynion polisiau ieithyddol a chenedlaethol.

5.15 I'r perwyl uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-

- Credir bydd y datblygiad yn cynnig buddiannau economaidd i'r ardal leol gan arwain at wariant ychwanegol yn yr economi leol.
- Credir bydd y bwriad hefyd yn arwain at fuddsoddiad uniongyrchol a chreu swyddi ar y safle gyda'r swyddi hyn yn debygol o fod yn addas ar gyfer y boblogaeth leol ac i'r perwyl hyn bydd y bwriad yn cyfrannu tuag at gadw'r boblogaeth bresennol yn yr ardal ac yn ei dro'n debygol o gael effaith bositif ar hyfywdra'r iaith Gymraeg.
- Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

5.16 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Polisi A2 o GDUG, Polisi Strategol PS1 o'r CDLL yn ogystal a'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion isadeiledd

5.17 Y polisi cynllunio lleol perthnasol yng nghyd destun isadeiledd yw Polisi CH18 o GDUG a Pholisi ISA1 o'r CDLL sy'n datgan y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna capasiti/darpariaeth ddigonol o seilwaith yn bodoli ar gyfer y datblygiad sy'n cynnwys cyflenwad pwer a dwr, modd o waredu dwr a charthion, modd o waredu dwr wyneb a gwasanaethau hanfodol eraill oni bai gellir cydymffurfio ag un o'r meini prawf canlynol:-

1. Bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol, neu

2. Bod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu rhagor o seilwaith.

5.18 Mae eglurhad i'r polisiau hyn yn datgan na fydd datblygiad yn cael ei ganiatau lle nad oes seilwaith digonol yn bodoli'n barod oni bai gelli'r cywiro'r sefyllfa'n foddhaol. Fel y cyfeirwyd ato uchod roedd Dwr Cymru yn gwrthwynebu'r cais yma yn wreiddiol ar sail diffyg gwybodaeth yn ymwneud a statws y gyfundrefn garthffos gyhoeddus lleol presennol ynghyd a'r angen am fanylion pellach parthed cyfradd llifiant presennol ac arfaethedig dwr hwyneb a dwr aflan o'r safle gan ystyried bod capasiti cyfyngiedig yn y gyfundrefn gyhoeddus presennol ar gyfer derbyn ychwaneg o lifiant. Mae'n bwysig hefyd bod y ddarpariaeth isadeiledd ar gyfer safle datblygu yn cael ei leoli a'i ddylunio mewn modd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig

5.19 Yn ychwanegol i'r polisi cynllunio lleol uchod rhaid hefyd ystyried cyngor cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Pennod 12 Seilwaith a Gwasanaethau. Dywed *mae sicrhau bod cyflenwadau dwr a'r seilwaith garthffosiaeth digonol yn ystyriaethau perthnasol wrth ystyried ceisiadau ac apeliadau cynllunio…mae angen ystyried y materion hyn mewn da bryd wrth leoli datblygiadau yn y dyfodol. Felly, dylai awdurdodau cynllunio lleol…geisio osgoi defnyddio safleoedd lle mae'n annhebygol y ceir yno gyflenwad digonol o ddwr a/neu ddarpariaeth ar gyfer draenio.*

5.20 I’r perwyl yma, felly, credir bod y bwriad, erbyn hyn, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH18 o GDUG ynghyd a’r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ddarostyngedig ar gynnwys amod sy’n ymwneud a chyflwyno cynllun draenio tir i’w gytuno gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

Materion cynaliadwyedd

5.21 Mae’r datblygiad wedi ei ddylunio gyda cynaladwyaeth amgylcheddol mewn golwg a gobeithier bydd y datblygiad ei hun yn cyrraedd safon BREEAM *Da Iawn* gan ystyried y cyfyngiadau yn ymwneud a newid ac ymestyn yr adeiladwaith hanesyddol presennol sydd o fewn y safle. Cofier hefyd i’r safle fod yn safle sy’n hygyrch iawn ar gyfer nifer amrywiol o wahanol fathau o deithio fel y cyfeiriwyd ato yn yr asesiad uchod a’i fod hefyd yn ddefnydd addas o safle a ddefnyddwyd o’r blaen. I’r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi Strategol 4, B22, B25 a C7 o GDUG ynghyd a Pholisi Thema2 a PS5 o’r CDLL.

Yr economi

5.22 Mae’r datblygiad yn cynnwys darparu 2 uned wyliau o fewn adeilad rhestredig swyddfa’r Harbwrfeistr ynghyd ag uned wyliau o fewn adeilad Beics Menai sydd gyferbyn a’r adeilad rhestredig. Golygir hefyd creu 19 o unedau/gweithdai diwydiannol ysgafn (Defnydd Dosbarth B1) ar gyfer dylunio crefft, cynhyrchu ag adwerthu atodol ar raddfa fechan. Nodwyd fod creu'r llety gwyliau yn hanfodol i hyfywdra’r cynllun. Mae’r defnyddiau tir sy’n gysylltiedig â’r cais hwn yn adlewyrchiad o’r defnyddiau tir sydd nid yn unig ar y safle’n bresennol ond sydd hefyd o fewn dalgylch y safle ac mae’r Briff Datblygu yn datgan dylid annog gweithgareddau newydd fel darparu ar gyfer gweithio a hamdden ynghyd a nodweddion i ddatblygu’r sector dwristiaeth gydol y flwyddyn. Yr amcan yw optimeiddio defnydd a lleoliad y safle er mwyn creu amgylchedd deniadol a dynamig. Dylai’r safle hefyd cwrdd ag anghenion pobl leol o ran sefydliadau hamdden, siopa a bwyta. Fe all datblygu’r safle hwn fod yn hwb ac yn sbardun i ddatblygu economi’r dref a’i ddalgylch ymhellach. I’r perwyl hyn, felly, credir i’r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi Strategol 16 ag 17, D6 a D15 o GDUG, CCA: Briffiau Datblygu a Llety Gwyliau ynghyd a Pholisi Thema1 a 3, CYF6, PS11, TWR2 a MAN3 o’r CDLL.

5.23 Mae canllawiau a chyngor cenedlaethol sy’n ymwneud a datblygiadau ar gyfer hybu a chryfhau’r economi leol yn datgan:- *Dylai awdurdodau cynllunio ddelio a cheisiadau datblygu economaidd mewn ffordd bositif ac adeiladol….Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio am ddatblygiadau twristiaeth dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried effaith y cynigion ar yr amgylchedd a’r gymuned leol.* Gan ystyried cynnwys yr asesiad hwn credir i’r datblygiad arfaethedig cydymffurfio ag amcanion cyngor cenedlaethol sydd wedi eu cynnwys ym MhCC Pennod 7 Datblygu Economaidd, Pennod 11 Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden ynghyd a NCT 23 Datblygu Economaidd.

Materion llifogydd

5.24 Mae cryn drafodaethau wedi cymryd lle rhwng asiant yr ymgeisydd, swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chyfoeth Naturiol Cymru parthed oblygiadau datblygu ar ran helaeth o safle sydd oddi fewn i Barth C2 Llifogydd fel y’i cynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004). Mae’r safle yn

agored i orlif llanw o'r Fenai ac o ganlyniad i'r trafodaethau hyn yn ogystal â chyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, codi lefelau arwynebedd llawr, ail-leoli'r datblygiad sydd fwyaf sensitif ac agored i lifogydd (y 3 uned wyliau) i safle sydd y tu allan i Barth C2 ynghyd a chynnwys amodau perthnasol parthed mesuriadau lliniaru credir bod y datblygiad erbyn hyn yn dderbyniol ar sail gallu rheoli risg llifogydd. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad gyda amodau priodol yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi Strategol 5, A3, B23, B29 a B32 o GDUG ynghyd a chydymffurfio a gofynion Polisi Thema1, Polisi PCYFF1 ac ISA1 o'r CDLL a chanllawiau a chyngor cenedlaethol fel y'i cynhwysir yn NCT15 a PCC Pennod 13 Cyfyngu ar Risgiau Amgylcheddol a Llygredd a'u Rheoli.

6. **Casgliadau:**

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr statudol credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr asesiad a byddai trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol a nodir uchod.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Cytuno gyda manylion edrychiadau allanol gan gynnwys samplau o'r wahanol ddefnyddiau cyn dechrau'r gwaith ar y safle..
4. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru parthed mesuriadau lliniaru effaith llifogydd.
5. Amodau priffyrdd.
6. Amod rhywogaethau gwarchodedig.
7. Cyfyngu'r defnydd manwerthu i fod yn atodol i ddefnydd y gweithdai yn unig.
8. Amodau dwr Cymru.
9. Cyfyngu defnydd y datblybiad i ddefnydd Dosbarth B1, B2 a C3 (unedau gwyliau).