

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/1117/20/AM

Dyddiad 17/11/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl i godi tri tŷ, un ohonynt yn fforddiadwy, ynghyd â mynedfa gerbydol, mynedfeydd troed a lle parcio i hyd at 9 cerbyd. Dymchwel storfa bresennol a rhoi adeilad newydd yn ei le i gynnwys storfeydd. (Cais diwygiedig i gais a wrthodwyd yn flaenorol - C16/1235/20/AM)

Lleoliad: Pant Erys, 34, GLAN Y MÔR, Y FELINHELI, LL56 4RQ

Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi'i gadw'n ôl (gwaith tirlunio) ar gyfer codi tri thŷ ar wahân ar safle ger Ffordd Glan y Môr, y Felinheli ynghyd â newidiadau i'r trefniant mynediad a pharcio a chyfleusterau atodol ar gyfer y safle gyfan, gan gynnwys tŷ a busnes manwerthu presennol Pant Erys. Mae'r cais yn ddiwygiad o gais cyffelyb (C16/1235/20/AM) a wrthodwyd yn flaenorol am resymau o berygl llifogydd a'r effaith weledol.
- 1.2 Mae'r cynnig yn cynnwys yr elfennau canlynol :
- Codi tri thŷ deulawr ar wahân (un ohonynt yn fforddiadwy) - fe fyddai lloriau'r tai wedi'u codi 2.3m yn uwch lefel Ffordd Glan y Môr i lefel o 6.0m Uwch Ddatwm Ordans
 - Creu mynedfa gerbydol newydd gan gynnwys creu ramp o'r briffordd i safleoedd parcio newydd ar dir uwch y tu cefn i'r tai arfaethedig a thŷ / busnes presennol Pant Erys (byddai 11 gofod parcio ar gyfer ceir a 2 ar gyfer cerbydau nwyddau ysgafn)
 - Dymchwel storfa bresennol a chodi adeilad newydd i gynnwys storfeydd ar gyfer busnes presennol Pant Erys a'r tai newydd
 - Creu mynedfa droed newydd i gysylltu gyda llwybr cyhoeddus sy'n arwain at Ffordd Caernarfon
- 1.3 Mae'r safle ar ben teras o dai presennol, ar waelod llethr arglawdd cyn-rheilffordd Caernarfon-Bangor ac mae o fewn ffin ddatblygu Pentref Arfordirol - Gwledig Y Felinheli fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 1.4 Saif y safle yn rhannol o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a NCT 15 "Datblygu a'r Perygl o Llifogydd". Mae rhan o'r safle hefyd o fewn Llecyn Agored fel y nodir yn Nogfen Mapiau'r CDLL.
- 1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod i gefnogi'r cais :
- Datganiad Cynllunio
 - Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- 1.6 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

ISA 4 : DIOGELU LLECYNNAU AGORED PRESENNOL

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PS 6 : LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

ARNA 1 : ARDAL RHEOLI NEWID ARFORDIROL

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

TAI 4 : TAI MEWN PENTREFI LLEOL, GWLEDIG AC ARFORDIROL

PS 18 : TAI FFORDDIADWY

PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS

PS 20 : DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (2009).

2.5 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Datblygiadau Tai

C16/1235/20/DA - Cais amlinellol, gyda phob mater wedi'i ddal yn ôl, ar gyfer codi tri thŷ annedd : Gwrthodwyd : 18/11/16

C10A/0073/20/MG - Cais manwl ar gyfer codi tŷ : Caniatwyd 24/05/10

C06A/0395/20/AM - Adeiladu tŷ a chreu mynedfa newydd : Caniatwyd 17/04/07

Datblygiadau Busnes

C17/0800/20/LL: Ymestyn defnydd o'r ystafell sydd eisoes â chaniatâd i werthu cynhyrchion cig o fewn dosbarth defnydd a1 i werthu cymysgedd o ddefnyddiau o fewn A1 ac A3 : Caniatwyd 05/10/17

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

C17/0121/20/LL - Diwygio amod rhif 4 o ganiatâd cynllunio C15/1052/20/LL er mwyn ehangu oriau agor y siop i 8yb tan 8yh llun i Sadwrn a 10yb tan 8yh ar ddydd Sul : Caniatawyd 04/04/2017

C15/1052/20/LL – Codi estyniad llawr cyntaf gyda balconi uwchben ynghyd a newid defnydd cegin yr eiddo presennol ar gyfer defnydd busnes fel siop. Caniatawyd 26/11/15

C15/0823/20/LL - Cais ôl-weithredol am adeilad allanol i'w ddefnyddio i ddefnydd masnachol a phreswyl : Caniatawyd 25/09/15

C15/0238/20/LL - Cais rhannol ôl-weithredol oherwydd adeiladau allanol sydd eisoes wedi eu codi i gefn y safle gyda bwriad i ymestyn ar flaen yr eiddo gan gynnwys codi estyniad ag ymestyn balconi presennol ar hyd blaen yr eiddo, ag ymestyn gofod mewnol i greu gofod manwerthu mwy : Tynnwyd yn ôl - 11/08/15

C14/0763/20/LL - Cais ôl-weithredol i newid defnydd rhan o adeilad i ddefnydd masnachol trwy werthu cynnyrch cig i'r cyhoedd : Caniatawyd - 18/12/14

C13/0845/20/LL - Cadw defnydd rhan o islawr adeilad presennol fel storfa/torri a phacio cig ynghyd â chodi estyniad unllawr ar flaen yr adeilad : Caniatawyd - 23/09/13

4. Ymgynghoriadau:

- | | |
|----------------------------|---|
| Cyngor
Cymuned/Tref: | Gwrthwynebu ar sail : <ul style="list-style-type: none"> • Nid yw'r dyluniad yn gweddu'r ardal • Byddai tynnu coed yn niweidiol i fywyd gwylt ac yn effeithio draenio dŵr • Gall yr holl waith symud tir effeithio ar sefydlogrwydd y llethr |
| Uned Trafnidiaeth: | Sylwadau : <ul style="list-style-type: none"> • Mae nifer y llefydd parcio'n ddigonol • Oherwydd nifer y cerbydau a llethr y ramp, mae'n debygol bydd llif traffig uchel a chyflym dros y droedffordd • Dangosir parcio o flaen Pant Erys ac fe fyddai hwn yn rhwystro mynediad i'r siop • 'Does dim manylion ynghylch y bwriad o flaen y tai arfaethedig |
| Dŵr Cymru: | Sylwadau - amod a chyngor safonol |
| Cyfoeth Naturiol
Cymru: | Sylwadau - <ul style="list-style-type: none"> • Os am roi caniatâd fe fyddai angen amod fod y lefelau lloriau / parcio gorffenedig o leiaf 6.0m uwch datwm ordnans • Mae'r lefel lawr a gynhigir yn bodloni meini prawf atodiad A1.14 o NCT 15 • Er ddim yn gwrthwynebu'r cynnig yn pwysleisio bod yn rhaid i'r awdurdod ystyried elfennau megis: |

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Mae'r cais yn gorwedd yn rhannol o fewn Parth C2
- Mae Map Llifogydd CNC yn cadarnhau bod y safle o fewn amlinelliad llifogydd eithafol
- Yn unol â NCT 15 ystyrir bod y math hwn o ddatblygiad yn hynod ddiamddiffyn
- Mae NCT 15 yn nodi na ddylai datblygiadau o'r fath gael eu caniatáu o fewn parth C2
- Disgwylir i'r datblygiad arfaethedig gysylltu â'r brif garthffos ac fe fyddai gwrthwynebiad unrhyw ddull draenio dŵr budr preifat.
- Cyngor safonol i'r ymgeisydd ynghylch rheoli gwastraff

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Sylwadau :

- Argymhell bod y datblygiad yn cysylltu gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus
- Awgrymu amodau i reoli'r dulliau o ddymchwel yr adeilad presennol

Uned Strategol Tai:

- Sylwadau
Fe fyddai'r datblygiad yn rhannol cyfarch yr angen yn yr ardal.
- Fe fyddai angen disgownt o thua 20% ar y pris farchnad

CADW Heb eu derbyn

Cyngor Sir Ynys Môn Dim sylwadau i'w cynnig

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod yn gefnogol i'r cais :

- Mae angen tai, yn enwedig rhai fforddiadwy, yn y Felinheli
- Fe fyddai'r datblygiad yn helpu gwella cyflwr y safle
- Fe fyddai'n help i gael gwared a'r broblem a thafllu sbwriel yn yr ardal

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. Yn yr achos hwn mae ystyriaeth cynllunio berthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

arall sydd angen sylw cyn y gellir rhoi ystyriaeth i bolisiau unigol y CDLl megis Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004) a'r Mapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd a'r ddogfen honno.

- 5.2 Yn ôl y fersiwn cyfredol o'r Mapiau Cyngor Datblygu (fe ddiwedderir y mapiau yn chwarterol), saif rhan blaen y safle dan sylw o fewn Parth Llifogydd C2, a'i diffinnir fel "Ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd." Mae'r NCT yn ei wneud yn eglur ni ddylid ystyried caniatáu datblygiadau agored iawn i niwed o fewn Parth C2. Mae "datblygiadau sy'n agored iawn i niwed" yn cynnwys pob math o adeilad preswyl.
- 5.3 Mar Paragraff 6.2 o NCT 15 yn datgan :
" Dylid cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2."
- 5.4 Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan arbenigwyr priodol gyda'r cais ac mae'r Datganiad Cynllunio'n cyfiawnhau'r datblygiad trwy ddatgan bod modd gweithredu mesurau lliniaru wedi eu selio ar argymhellion yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Nid oedd gan CNC wrthwynebiad i argymhellion yr Asesiad Llifogydd ond wedi dweud hynny, cyngor technegol ar faterion llifogydd a roddir gan CNC a mater i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yw ystyried cynhigion yng nghyd-destun polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.
- 5.5 Mae penderfyniadau apêl flaenorol, gan gynnwys llythyr penderfyniad gan Weinidog Cyfoeth Naturiol Llywodraeth Cymru, yn ei wneud yn gwbl glir na ddylid caniatáu datblygiadau sy'n agored iawn i niwed o fewn Parth C2. Fe ystyrir felly nad oes opsiwn ond gwrthod y cais hwn gan fod y datblygiad yn gwbl groes i ofynion NCT 15. Yn ogystal mae Maen Prawf 4 polisi PS 6 y CDLl yn datgan y dylid caniatáu cynhigion dim ond os ydynt wedi eu lleoli i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd. Mae Parth C2 yn ardal lle mae risg llifogydd cydnabyddedig ac felly nid yw'n bosibl i'r cynnig gwrdd gyda gofynion polisi PS 6 y CDLl.
- 5.6 Yn ogystal, mae Polisi ARNA 1 : Ardal Rheoli Newid Arfordirol, y CDLl yn datgan y gwrthodir cynigion am dai newydd o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol (ARhNA). Diffinnir yr ARhNA fel yr ardal a'i dangosir ar Gynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru lle mae'r polisi rheolaeth ydy "dim ymyrraeth weithredol" neu "ail-lunio dan reolaeth". Yn yr achos hwn, saif y safle ger rhan o'r arfordir a'i glustnodir fel PU16.13 (Waterloo Port i Lan y Môr -Y Felinheli) a'r polisi a ffafrir yn yr ardal hon yw Dim Ymyrraeth Weithredol. Gan i'r safle hwn fod o fewn ardal sydd dan fygythiad llifogydd morol ger arfordir a'i cofrestrir fel ARhNA, yn unol â Pholisi ARNA 1 y CDLl, mae'n rhaid gwrthod y cais.
- 5.7 Ar sail y polisiau lleol a chenedlaethol a nodir uchod mae'n amlwg nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac felly nad oes modd cefnogi'r cais ar y sail y byddai'n gwbl groes i TAN 15 a'r polisiau lleol a nodir.

Ystyriaethau Polisi Eraill

Polisiau Tai

- 5.8 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Pentref Gwledig - Arfordirol Y Felinheli ac felly mae Polisi TAI 4 y CDLL yn berthnasol. Mae'r polisi'n datgan y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

caniateir cynhigion am dai marchnad agored mewn pentrefi o'r fath os bydd y datblygiad yn cwrdd â dau faen prawf megis

- i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle
- i. Bod y safle o fewn ffin ddatblygu'r safle

5.9 Rhoddir Darpariaeth Ddangosol o 19 uned anheddol ar gyfer safleoedd ar hap yn y Felinheli.

5.10 Ar y cyfan fe gredir bod graddfa ddangosol y tai a gynhigir yn gweddu gyda'r ardal, er bod peth pryder nad ydyw'r dyluniad dangosol o dri thŷ ar wahân yn addas ar gyfer y lleoliad, yn enwedig wrth ystyried mai tai teras sy'n nodweddu Ffordd Glan y Môr. Fodd bynnag, fe gredir, petasai'r safle'n un addas, y gallasai datblygiad o dri thŷ yn y lleoliad hwn fod yn dderbyniol ac y gellid bod cyfiawnhad dros geisio gwelliannau i'r dyluniad ond, o ystyried y cyfyngiadau sydd ar y safle, nid oes diben dilyn trywydd o'r fath.

5.11 Mae Polisi PS18 : Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDLI gyda 59 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn Pentrefi megis y Felinheli. Yn yr achos hwn mae'r ymgeisydd wedi cynnig bod un o'r tri thŷ yn fforddiadwy ac, wrth ystyried mai 20% yw'r canran o dai fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad a geisir yn y Felinheli, fe fyddai'r ddarpariaeth o un tŷ fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad hwn yn dderbyniol dan ofynion y polisi.

5.12 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd ar safle sydd yn rhannol ar dir llwyd a fyddai'n estyniad rhesymol i batrwm datblygu presennol y pentref, a'i fod yn cyfarch galw lleol am dai fforddiadwy, fe gredir y gall y cynllun gwrdd gyda gofynion Polisi TAI 4 y CDLI ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i gosodir gan Bolisi PS18. Wedi dweud hynny, am y rhesymau a roddir ym mharagraffau 5.1 - 5.7 uchod, nid ydyw'r safle hwn yn dderbyniol ar gyfer unrhyw ddatblygiad preswyl. Dylid nodi nad ydyw'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer tai yn y CDLI ac nid ydyw strategaeth dai'r CDLI ar gyfer y Felinheli yn ddibynnol ar ryddhau'r safle penodol hwn ar gyfer tai.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.13 Mae Polisi ISA 4 y CDLI yn annog gwrthod cynhigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol oni bai bod cynnig yn cwrdd gyda phedwar maen prawf megis :

- Bod gormodedd cyffredinol o ddarpariaeth yn y gymuned
- Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi dod i ben
- Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal arall yn y gymuned
- Y byddai datblygu rhan fechan o'r cyfleuster yn galluogi gwella'r ardal ehangach

5.14 Wrth ystyried y clustnodwyd y mwyafrif o'r safle hwn yn Llecyn Agored yn y CDLI a fabwysiadwyd yng Ngorffennaf 2017, ni chredir bod unrhyw gyfiawnhad teilwng wedi ei gyflwyno pam y dylid yn awr ganiatáu datblygiad ar y Llecyn Agored dynodedig hwn. Mae'r Datganiad Cynllunio'n dadlau mai mater o ddehongliad yw ble mae terfyn y Llecyn Agored dynodedig ac o bosib fod gwall cartograffeg ac na ddylid fod wedi cynnwys y safle hwn o fewn yr ardal ddynodedig. Wedi dweud hynny, mater i'w ystyried ar adeg mabwysiadu'r cynllun datblygu yw hwn a bu sawl cyfle i godi gwrthwynebiad i'r dynodiad fel rhan o'r broses honno.

5.15 Yn y pendraw, wrth ystyried maint eithaf bychan y safle o'i gymharu â faint o dir a glustnodwyd yn Llecyn Agored yn y Felinheli, ni chredir y byddai colli'r rhan fechan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

hon yn gwneud niwed arwyddocaol i gyfraniad yr ardal ddynodedig tuag at fwynderau'r pentref ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan Bolisi ISA 4.

- 5.16 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion 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
- 5.17 O'r edrychiadau dangosol a gyflwynwyd, mae peth pryder ynghylch effaith gweledol y cynlluniau gyda thri strwythur ar wahân cul na fyddai'n gweddu gyda phatrwm eithaf cyson y tai teras deulawr sy'n nodweddu'r rhan fwyaf o Ffordd Glan y Môr. Wedi dweud hynny fe gredir, petai'r safle'n dderbyniol, y gellid sicrhau dyluniad derbyniol trwy drafodaeth ond, o ystyried yn anawsterau sydd ynghlwm a'r safle, nid oes diben ymgymryd â thrafodaethau o'r fath.
- 5.18 Mae Maen Prawf 6 Polisi PCYFF 3 y CDLI yn datgan bod angen i ddatblygiadau sicrhau:
"Bod eu systemau draenio wedi'u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd".
Oherwydd lleoliad y safle o fewn Parth Llifogydd C2 nid ydyw'n ymarferol bosibl cyfyngu ar y perygl risg llifogydd mewn modd a fyddai'n dderbyniol dan NCT 15. Yn ogystal, oherwydd yr ansicrwydd ynghylch sut y gwaredir a dŵr aflan nid oes sicrwydd y buasai'r cynnig, fel y mae'n sefyll, yn atal llygredd mewn modd derbyniol.
- 5.19 Ar y cyfan, fe gredir y gallasai fod yn bosibl rheoli effeithiau mwynderol y datblygiad fel ei fod yn cwrdd gyda meini prawf polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 ond eto, gan nad ydyw'r safle'n addas ar gyfer unrhyw ddatblygiad anheddol nid oes diben ceisio trafod ymhellach ynghylch dulliau i oresgyn pryderon eraill ynghylch y datblygiad.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.20 Cododd yr Uned Trafndiaeth bryderon ynghylch y trefniant parcio a mynediad ac 'roeddynt yn awyddus i dderbyn rhagor o wybodaeth ynghylch defnydd arfaethedig o'r safle. Nid oes wybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno gyda'r cais i ddangos bod y cynnig yn cydymffurfio gydag amcanion polisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI ac, o ystyried y gwrthwynebiad sylfaenol i'r cais, ni chredir bod diben ceisio rhagor o wybodaeth ar y mater hwn.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.21 Nid oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac felly fe gredir y buasai'r datblygiad yn gyson gyda gofynion Polisi PS19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Yr Economi

- 5.22 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. O ystyried bod y cais hwn yn cynnig gwelliannau i gyfleusterau busnes presennol ar raddfa fechan trwy ail-ddatblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

rhan o safle sydd o fewn ffin ddatblygu, fe ystyrir bod y cynnig yn gyson gydag amcanion polisi PS 13 y CDLI. Wedi dweud hynny, wrth ystyried sylwadau'r Uned Trafnidiaeth, nid oes wybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno er asesu os mae'r gwelliannu a gynhigir yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad hwn.

Materion Archeolegol

- 5.23 Saif y safle 300m oddi wrth Heneb Gwersyll Dinas (CN047) ac, er nad ydy sylwadau Cadw wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, oherwydd y pellter a'r datblygiadau eraill sydd rhwng y ddau safle, ni ddisgwylir unrhyw effaith niweidiol ar osodiad yr heneb ddeillio o'r datblygiad ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol dan bolisi PS 20 y CDLI.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.24 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus fel y maent yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio perthnasol. Fe nodir bod cefnogwyr yn datgan y buasai'r datblygiad yn cynnig y cyfle i sicrhau bod y safle'n cael ei gadw'n fwy taclus nac y bu yn y gorffennol. Ni chredir bod diffyg rheolaeth priodol gan y perchennog presennol ynddo'i hun yn gyfiawnhad dros ganiatáu datblygiad newydd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Yn sgil y drafodaeth uchod, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a'r sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion sylfaenol polisi cynllunio cenedlaethol.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod - Rheswm

Fe fyddai datblygiad anheddol ar y safle hwn yn groes i'r cyfarwyddyd a roddir yn NCT 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd gan fod safle'r datblygiad yn rhannol o fewn parth llifogydd C2 fel y'i hadnabyddir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" a gynhrychir gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Mae Parth Llifogydd C2 yn ardal lle cydnabyddir bod risg llifogydd ac felly mae'r cais yn groes i Bolisi PS6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy'n datgan y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd. Yn ogystal fe adnabyddir yr arfordir gerllaw fel Ardal Rheoli Newid Arfordirol yng Nghynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru ac felly fe fyddai unrhyw ddatblygiad anheddol ar y safle yn groes i Bolisi ARNA 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.