

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0858/45/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 24/09/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pwllheli

Ward: Gogledd Pwllheli North

Bwriad: Dymchwel adeilad presennol ac adeiladu adeilad preswyl 3 llawr yn cynwys 28 fflat gofal ychwanegol (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely, defnyddiau llawr daear atodol yn cynnwys cyfleusterau cymunedol, swyddfa, ystafell beiriannau, storfa bin a storfa 'buggy') ynghyd â llefydd parcio a tirlunio cysylltiol

Lleoliad: Frondeg, Ala Uchaf, Pwllheli, LL53 5RE

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU I GANIATAU GYDAG AMODAU YN DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN CYNLLUNIAU DIWYGIEDIG AR GYFER Y PATRWM FFENESTRI AR EDRYCHIAD CEFN Y BWRIAD A MESURAU LLINIARU ECOLEGOL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad sylweddol presennol a chodi adeilad preswyl fyddai'n rhannol ddeulawr a rhannol 3 llawr i gynnwys 28 fflat gofal ychwanegol i rai sydd dros 55 oed (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely) a defnyddiau atodol ar y llawr daear. Yn allanol byddai llefydd parcio a thirlunio cysylltiol yn cael eu darparu.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar safle o fewn tref Pwllheli ac o fewn yr Ardal Gadwraeth. Ei ddefnydd diwethaf oedd fel swyddfeydd ynghyd â defnyddiau cymdeithasol amrwyiol. Mae defnydd o'r adeilad presennol wedi dod i ben ers rhai misoedd ac mae'r adeilad bellach yn wag. Mae defnydd yn cael ei wneud o'r maes parcio o hyd. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl yn bennaf, gyda'u gerddi cefn yn ffinio gyda'r safle. Mae blaen y safle yn ffinio gyda Ffordd Ala Uchaf.
- 1.3 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad o'r newydd ar ffurf siap U sy'n amrywio mewn uchder o ddeulawr i drillawr mewn rhannau. Mae'r adeilad o ddyluniad modern gyda to pits llechi a gorffeniad carreg, rendr a cladid metel. Mae bwriad darparu maes parcio ar gyfer 23 o gerbydau (gan gynnwys 2 ar gyfer yr anabl a llecynau gwyrdd agored o gmwpas yr adeilad. Mae bwriad darparu ramp mynediad o'r safle i Ffordd Ala Uchaf.
- 1.4 Byddai llawr gwaelod yr adeilad yn darparu 4 fflat 2 ystafell wely a 4 fflat 1 ystafell wely ynghyd â chyfleusterau cymdeithasol a chymunedol (lolfâ, swtddfa, storfa biniau a storfa cadeiriau olwyn, derbynfa ac ystafell offer ayyb). Byddai'r llawr cyntaf yn darparu 7 fflat 2 ystafell wely a 4 fflat 1 ystafell wely, ac byddai'r ail-lawr yn darparu 5 fflat 2 ystafell wely a 4 fflat 1 ystafell wely.
- 1.5 Mae'r dogfennau/asesiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
 - Datganiad Cadwraeth Dwr
 - Arolwg Cynefin Cam 1 Estynedig
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Datganiad Cymysgedd Tai
 - Datganiad Cymunedol a Ieithyddol
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Asesiad Effaith Traffic
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Adroddiad ymgynghoriad cyn cyflwyno cais.

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 Unedol.
- 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 cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon.

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig
 PS 2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr
 ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
 ISA 5 – Darparu Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
 PS 4 – 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 Dwr
 PS 16 – Darpariaeth Tai
 PS 17 – Strategaeth Aneddleoedd
 TAI 1 – Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
 TAI 8 – Cymysgedd Briodol o dai
 TAI 11 – Cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer y henoed
 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 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
 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.

Canllaw Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiad Tai Newydd 2018
 Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy 2019
 Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai 2019
 Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy 2019

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 2018

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy 2006
 NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur 2009
 NCT 12: Dyluniad 2016
 NCT 18: Trafnidiaeth 2007
 NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg 2017

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

2/25/GC 387 – Estyniad i weithdy bresenol i bobl ifanc o dan gynllun cymdeithasol ieuencid – CANIATAU 17 Mawrth 1983.

2/25/387A – Dymchwel bloc toiledau – CANIATAU 17 Mai 1993

C97D/0031/25/R3 – Dymchwel adeilad o fewn safle Canolfan Frondeg – CANIATAU 28 Ebrill 1997.

C97D/0239/25/R3 – Codi ports a chanopi – CANIATAU 14 Gorffennaf 1997

C04D/0325/45/R3 – Newidiadau i Faes Parcio a mynedfa – CANIATAU 11 Awst 2004

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cytuno
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthywnebiad i'r bwriad. Mae'r dyluniad yn cynnwys parcio o fewn y cwrtill ar lefel priodol i'r defnydd arfaethedig ac yn cynnig cyfle i ddarparu fwy o barcio ar y stryd cyfagos.

Fel a ddangosir ar y cynllun 'Site Plan' argymhellir i'r datblygwr wella'r cyswllt ar droed rhwng y safle a canol y dref trwy lledu'r palmant ochr gogleddol ar hyd y ffordd ac adnabyddir fel Ala Uchaf.

Ni welaf gynllun manwl ar gyfer y gwaith lledu yma, felly argymhellaf cynnwys amodau/nodyn gydag unrhyw caniatad cynllunio a roddir i cyflwyno'r gwaith o dan cytundeb adran 278 o'r deddf Priffyrdd. Mae angen amod priodol ar gyfer cyflwyno CTMP cyn cychwyn ar y gwaith hefyd.

Argymhellaf cynnwys yr amodau / nodiadau sydd wedi'u hawgrymu yn yr ymateb llawn.

Dwr Cymru: Amodau i gynnwys cynllun draenio

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned
Bioamrywiaeth:

Sylwadau 22.10.2019

Bioamrywiaeth

Mae'r hen adeilad y Cyngor Gwynedd gyda tho cymhleth, felly mae'n debygol i ddarparu llefydd clwydo i ystlumod ac adar fel gwenoliaid du nythu.

Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu arolwg rhywogaethau sydd wedi eu gwarchod (ystlumod ac adar nythu) a gynhaliwyd tra bod ystlumod yn actif yn ystod misoedd yr haf (Mai tan fis Medi). Dylai'r adroddiad gynnwys strategaeth liniaru.

Dylai'r ymgeisydd ddarparu Aseiad Effaith Ecolegol sydd wedi dilyn y canllawiau a gynhyrchwyd gan CIEEM yn 2016. Dylai'r adroddiad hwn gynnwys arolwg cynefin, a map o gynefinoedd enwedig rhai a restrwyd o dan adran 7 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Rhaid darparu ardaloedd (mewn metrau sgwâr) o golled cynefinoedd dros dro a pharhaol.

Mae Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn gosod dyletswydd ar bob awdurdod cyhoeddus i ddiogelu a gwella bioamrywiaeth. Rhaid i awdurdod cyhoeddus geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth arfer swyddogaethau mewn perthynas â Chymru, a thrwy hynny hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, i'r graddau y mae'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny yn briodol.

Argymhellaf fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun gwella Bioamrywiaeth, er enghraifft dylid adeilad newydd gynnwys nodweddion ar gyfer bywyd gwyllt fel blychau ystlumod a gwenoliaid du.

Datblygiad Cynaliadwy

Mae dymchwel yn ddinistriol ac yn achosi llawr o wastraff; ail-adeiladu yn defnyddio adnoddau newydd.

Sylwadau 20.11.2019

Diolch yn fawr am gopi o Arolwg Cynefinoedd Cam 1 estynedig gan AES-Ltd.

Mae'r adroddiad o ansawdd derbyniol ac mae'n ymdrin â'r rhan fwyaf o'm pryderon ynghylch y datblygiad.

Gwneir nifer o argymhellion ar ddiwedd yr adroddiad. I fedru gwneud penderfyniad ar y cais, credaf bod angen eu cryfhau mewn Datganiad Lliniaru ac yna fe ellid gosod amodau i'r perwyl hwn. Mae angen i'r datganiad hwn gael ei ysgrifennu gan ecolegydd, neu gyda mewnbwn gan ecolegydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Dylai gynnwys:

- manylion y gwaith dymchwel er mwyn isafu'r effeithiau posib ar ystumod ac adar, gan gynnwys yr amseriad a'r dull o dynnu'r to i lawr.
- manylion penodol ynghylch pa flychau ystumod fydd yn cael eu cynnwys yn y strwythur newydd a'u lleoliadau. Dylid cynnwys y lleoliadau yn y cynlluniau diwygiedig hefyd.

Nid oes llawer o gyfeiriad yn yr adroddiad at adar yn nythu ar y strwythur presennol – Adar y To, Gwenoliaid Duon a Gwenoliaid y Bondo yn benodol. Gan nad ydym yn gwybod p'un a oedd y rhywogaethau hyn yn defnyddio'r strwythur (mae'n edrych yn hynod addas), dylid cymryd dull rhagofalus a chael darpariaeth nythu ddigonol er mwyn i'r tair rhywogaeth gael eu hymgorffori yn y strwythur newydd. Eto, dylid cyflwyno cynlluniau diwygiedig yn nodi nifer a lleoliad y blychau nythu cyn mynd ati i wneud penderfyniad.

Swyddog
Cadwraeth:

Saif y safle o fewn ardal cadwraeth Pwllheli gyda sawl adeilad rhestredig gerllaw. Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad newydd ar y safle. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar osodiad yr adeiladau rhestredig yn yr achos yma.

Mae'r adeilad yn drawiadol o fewn ardal cadwraeth Pwllheli gyda nodweddion sy'n cyfrannu at y cymeriad, e.e. y genethod a'r bechgyn uwchben y drysau, a maint agoriadau'r ffenestri sydd yn nodweddiadol o hen ysgolion yr ardal. Mae'r datganiad dyluniad a mynediad a gyflwynir gyda'r cais yn datgan "It is of 1930's design built for a specific purpose and is not considered to contribute to the overall conservation area of Pwllheli due to its design and location when compared to the overall conservation area of Pwllheli". Ni chytunaf a'r datganiad hwn, ac ystyrir bod dyluniad a chymeriad yr adeilad yn cyfrannu at gosodiad yr ardal cadwraeth, sydd yn cynnwys hefyd y lleoliad tu allan i'r canol sydd ar safle uchel ac amlwg o fewn yr ardal. Ystyrir y byddai dymchwel yr adeilad yn golled i gymeriad yr ardal cadwraeth yn yr achos yma.

Uned Strategol Tai:

Mae wybodaeth yn y datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo wybodaeth o'r angen yn yr ardal.

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun cyfarch yr angen yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn ac bydd yr eiddo yn cwrdd a gofynion DQR.

Mae wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan LC.

Adran Draenio Tir:

Sylwadau cychwynol

Ers y 7fed o Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dwr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 ty 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 a safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddyd gan Weinidogion Cymru.

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

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r ffurflen gais cynllunio yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu cyfeirio dwr wyneb tuag at suddfan dwr, fodd bynnag hyd nes y gwneir cais i'r CCS, nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth a'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.

Sylwadau yn dilyn derbyn Datganiad Cadwraeth Dwr

Bydd cynnwys y ddogfen yma o ddiddordeb yng nghydestun cais SAB ar gyfer y safle yn y dyfodol, ond does gan yr uned ddim sylwadau i'w cynnig ar hyn o bryd o ran draenio tîr na risg llifogydd yn gysylltiedig a'r cais cynllunio.

Gwasanaeth Iaith Gymraeg:

Mae'r risg/effaith ieithyddol a adnabyddir yn niwtral gyda rhywfaint o effaith bositif.

Cytunir yn gyffredinol gyda'r farn a roddir yn y datganiad, ond dylid ystyried sut mae posib mesur effaith eilaidd y datblygiad wrth adleoli trigolion a'r posibilrwydd o adael eiddo gwag ar y farchnad agored.

Bwrdd Iechyd Lleol:

Heb eu derbyn

Adran Oedolion, Iechydd a Llesiant y Cyngor

Mae'r Adran Oedolion Iechyd a Llesiant yn gefnogol i'r cais a'r cyfle i gael unedau tai amgen fydd yn gallu gwasanaethu tref Pwllheli a chymunedau ehangach ym

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mhen Llyn. Mae'r model o ddarpariaeth Gofal Ychwanegol wedi ennill ei blwyf ac yn boblogaidd mewn ardaloedd eraill a byddwn yn dymuno ymestyn nifer yr unedau byw o'r math i leoliadau eraill ar draws Gwynedd. Byddai'r datblygiad yn cynnig adnodd gyda safon uchel o ran dyluniad fyddai'n hwyluso darparu gofal gan ei bod yn hygyrch a hwylus ac yn rhad i'w cynnal a gwresogi o gymharu a'r cyflenwad presennol.

Mae ymchwiliadau* ac arolygon yn rhagweld y bydd galw a'r wasanaethau bobl hyn yn cynyddu dros y 20 mlynedd nesaf a thref Pwllheli ar cymunedau o amgylch wedi adnabod fel ardal twf. Gwyddwn nad oes darpariaeth o eiddo gwarchod ar hyn o bryd a bod prinder o unedau llai sy'n addas ar gyfer pobl gydag anghenion gofal. Mae Pwllheli yn dref farchnad sy'n draddodiadol yn gwasanaethu ardal ehangach felly byddwn yn hyderus y byddai'r datblygiad, oherwydd ei leoliad hwylus o fewn cyrraedd cerdded i'r dref a gwasanaethau ategol yn boblogaidd ac yn gynaliadwy.

Mae'r model arfaethedig wedi addasu i gyfarch gofynion trefi llai a byddai adnodd yn gallu gwasanaethau pobl gydag anghenion gofal yn ogystal a phobl hyn dros 55 oed. Byddai'r unedau yn cynyddu ystod y ddarpariaeth a chynnig cyfleon i bobl gydag angenion gofal gan ryddhau unedau eraill sy'n cael ei tanfeddiannu neu'n anaddas ar ei cyfer.

*Strategath Lletya Pobl Hyn, Dadansoddiad Statws ar gyfer ardal Dwyfor, Asesiad Anghenion Tai Lleol.

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd:

Mae angen asesiad effaith treftadaeth ar gyfer y bwriad yma.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar a derbyniwyd y sylwadau canlynol:

- Goredrych
- Gormesol
- Effaith swm
- Colli golau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli yng nghanol tref Pwllheli ac o fewn y ffin ddatblygu a'r Ardal Gadwraeth. Yn unol â pholisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiau a chynigion eraill y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.
- 5.2 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr adeilad sylweddol presennol a chodi adeilad preswyl fyddai'n rhannol ddeulawr a'n rhannol dri-llawr. Byddai'n cynnwys 28 fflat gofal ychwanegol i rai sydd dros 55 oed (16 fflat 2 ystafell wely a 12 fflat 1 ystafell wely) a defnyddiau atodol ar y llawr daear/yn allanol fyddai'n cynnwys cyfleusterau cymunedol, swyddfa, ystafell beiriannau a storffeydd a storfa biniau ynghyd â llefydd parcio a tirlunio cysylltiol.
- 5.3 Mae'r bwriad yn cael ei ddisgrifio fel fflatiau gofal ychwanegol i rai sydd dros 55 oed, ac mae'r cynlluniau llawr yn dangos fod y fflatiau i gyd yn hunangynhaliol gyda ystafell(oedd) gwely, stafell molchi, lolfa a chegin yn ogystal ceir lolfa gymunedol a chegin gymharol fychan yn gysylltiedig iddo. Polisi TAI 11 sy'n delio gyda chynigion ar gyfer cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed. Mae paragraff 6.4.74 o eglurhad y polisi yma yn cadarnhau y caiff tai gofal preswyl sy'n cynnwys dim ond ystafell wely (ac ystafell ymolchi o bosib) ond gyda phopeth arall yn gymunedol, gan gynnwys prydau bwyd, eu hystyried yn ddosbarth defnydd C2. Byddai datblygiadau eraill sy'n seiliedig ar lety hunangynhaliol gyda dim ond warden yn bresennol a dim darpariaeth gofal uniongyrchol yn cael eu hystyried yn ddosbarth defnydd C3. Er mwyn i gyfleusterau gofal ychwanegol gael eu hystyried yn ddefnydd C2, dylai'r cynllun gynnwys cyfleusterau cymunedol helaeth. Yn yr achos yma ni ystyrir fod y cyfleusterau cymunedol yn ddigonol ar gyfer eu ystyried yn ddefnydd C2, ac felly caiff y datblygiad ei asesu yn erbyn polisiau TAI 1-4 a'r holl bolisiau perthnasol eraill yn y Cynllun.
- 5.4 Mae Adran Oedolion, Iechyd a Llesiant wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais ac y bydd y galw am y math yma o ddarpariaeth yn codi dros y 20 mlynedd nesaf gyda Pwllheli wedi ei adnabod fel ardal twf. Gan fod y bwriad wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu ac ar safle tir llwyd sydd o fewn pellter addas i ganol y dref, ac fod yna angen am y ddarpariaeth ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TAI 11.
- 5.5 Mae polisi TAI 1 yn caniatáu codi tai o fewn safleoedd addas o fewn y ffin ddatblygu, ac mae polisiau PS18 a TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy ac yn y Canolfannau Gwasanaethol Trefol mae'r ffigwr trothwy yn nodi fod angen darparu tai fforddiadwy ar gyfer cynlluniau o 2 neu fwy o unedau preswyl. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 28 uned preswyl, mae hyn yn cyd-fynd â'r gofynion a nodwyd yn y polisiau perthnasol ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy.
- 5.6 Gan fod Pwllheli wedi'i leoli yn Ardal Pris Tai 'Aneddleoedd Arfordirol Mwy' yn y Cynllun, nodir y byddai darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Yn yr achos yma, Cartrefi Cymunedol Gwynedd (ADRA) yw'r ymgeisydd, a honnir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais y bydd 100% o'r unedau'n rai fforddiadwy sydd felly'n yn golygu bod y bwriad yn bodloni gofynion polisi TAI 15. Mae'r Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch gofynion yr ardal, ac fod Cymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn ac bydd yr eiddo yn cwrdd â gofynion DQR, ac ei fod wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.7 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (2018) yn nodi: "Disgwylir i bob cynnig am ddatblygiad preswyl ddarparu tai marchnad a/neu dai fforddiadwy sy'n diwallu'r angen a'r galw am dai lleol a dystiolaethwyd". Nodi'r fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Tai Fforddiadwy a Datganiad Cymysgedd Tai gyda'r cais, ac fod y bwriad yn cynnig cymysgedd o unedau 1 a 2 lofft ar sail angen penodol i'r rhai hynny sydd 55 oed neu drosodd yn yr ardal. Mae Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal ac felly ystyrir yn yr achos yma fod y cymysgedd tai a gynigir yn briodol ac yn cydymffurfio â gofynion y polisi a'r CCA.
- 5.8 Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF1 Ffiniau Datblygu, PS16 Darpariaeth Tai, PS17 Strategaeth Anheddleod, TAI 1 Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol, TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai, TAI 11 Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol ar gyfer yr Henoed, PS18 Tai Fforddiadwy a TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad o'r Cynllun Datblygu Lleol a'i fod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Mae'r bwriad ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad o'r newydd sy'n amrywio o fod yn ddeulawr i drillawr ar gyfer defnydd preswyl ar ffurf fflatiau gyda elfennau cymunedol ar y llawr gwaelod. Mae'r adeilad presennol yn sylweddol ac mae wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel swyddfeydd ac ar gyfer defnyddiau cymdeithasol amrywiol. Mae'r adeilad bellach yn wag ac mae'r defnyddiau cymdeithasol oedd yn cymruyd lle yno wedi eu ail-lleoli yn barod. Ar hyn o bryd, mae'r maes parcio o gwmpas y safle yn parhau i gael defnydd.
- 5.10 Mae'r adeilad bwriedig yn rhannol ddeulawr ac yn rhannol drillawr ac ar ffurf 'U'. Mae'r bwriad yn cynnwys to pits traddodiadol gyda elfennau modern gan gynnwys rhannau to fflat a ffenestri dormer gyda to fflat a chladin metel. Mae gweddill yr adeilad i'w orffen gyda rendr neu garreg ac ystyrir fod hyn yn dderbyniol.
- 5.11 Byddai edrychiad blaen yr adeilad newydd yn drillawr gyda dau dalcen bob pen ac yn ymddangos yn rhannol deulawr yn y canol gyda lle yn y to a ffenestri cromen. Mae'r edrychiad yma yn gwynebu Ffordd Ala Uchaf a'r tai teras preswyl traddodiadol sydd wedi eu lleoli yr ochr arall y ffordd. Byddai lefel y llawr yn uwch na'r ffordd yn debyg i'r hyn sy'n bodoli'n bresennol, ac mae bwriad darparu ramp mynedfa o'r safle i'r ffordd a'r palmant cyhoeddus. Ystyrir fod yr edrychiad yma yn dderbyniol ac na fydd yn achosi effaith andwyol gweledol na chael effaith ar fwynderau'r tai cyfagos yn y lleoliad yma.
- 5.12 Mae edrychiad cefn yr adeilad newydd yn rhannol ddeulawr a rhannol trillawr ac yn gwynebu cefn tai teras Penlon Llyn. Mae bwriad defnyddio'r ardal rhwng yr adeilad newydd a'r ffin gyda gerddi y tai teras yn y lleoliad yma fel gardd gymunedol. Mae'r maes parcio i'r dwyrain o'r adeilad yn cael ei gadw ar gyfer defnydd parcio (tu cefn i 8-22 Penlon Llyn, 7-9 Stryd y Moch, a 5-15 Ala Uchaf).
- 5.13 Mae rhan deulawr o'r adeilad newydd wedi ei leoli tu cefn i rifau 24-26 Penlon Llyn, ac mae'r rhan trillawr wedi ei leoli tu cefn i 28-32. Mae'r rhan deulawr o'r adeilad newydd wedi ei leoli rhwng 7 a 10.5m i ffwrdd o'r wal ffin gyda gerddi cefn y tai teras,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ac mae'r rhan trillawr wedi ei leoli rhwng 10 a 16m i ffwrdd o'r wal ffin. Mae'r pellter rhwng yr adeilad a'r wal ffin yn cynyddu wrth deithio tua'r gorllewin sy'n adlewyrchu cynydd yn yr uchder o ddeulawr i drillawr. Ystyrir fod y pellteroedd rhwng yr adeilad newydd a'r ffin (sy'n amrywio o 7m i 16m), a chefnau'r tai teras (sy'n amrywio o 17-20m o ffenestr i ffenestr) yn dderbyniol ac yn nodweddiadol o ddatblygiad canol tref.

- 5.14 Nodir fod pryder wedi ei godi dros ffenestri corridor a lolfa ar loriau 1 a 2 yn y rhan trillawr o ran eu maint a'r angen i'w cymylu yn rhannol er mwyn lleddfu effaith annerbyniol sylweddol. Mae pryder am y ffenestri penodol yma oherwydd eu maint sy'n debyg i ddrws a'u bod wedi eu lleoli yn lolfeydd y fflatiau bwriedig. Ystyrir bod modd lleihau effaith y goredrych yma drwy leihau maint y ffenestri/cymylu/darparu lliniaru priodol neu symyd yr agoriadau, ac mae Swyddogion mewn trafodaeth a'r asiant er mwyn sicrhau datrysiad addas.
- 5.15 Byddai defnydd o'r tir tu cefn i'r adeilad newydd a thu cefn i dai 24-32 Penlon Llyn fel gardd cymunedol yn dderbyniol a dim gwaeth na defnydd fel gardd preswyl cyffredinol na'r defnydd parcio presennol. Ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos.
- 5.16 Mae edrychiad ochr dwyreiniol yr adeilad newydd yn cynnwys dau ran sy'n ymestyn tua'r dwyrain – un yn ddeulawr ac un yn drillawr. Mae yna bellter o leiaf 10m rhwng yr adeilad newydd a gardd agosaf eiddo presennol (15 Ala Uchaf) ac mae'r maes parcio presennol a'r fynedfa bresennol i'r safle rhwng yr adeilad newydd a'r teras presennol. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol ac na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar drigolion cyfagos o ran hyn.
- 5.17 Mae edrychiad ochr gorllewinol yr adeilad newydd yn drillawr i gyd ac yn ymestyn 37m o hyd ar hyd yr un linnell a'r adeilad presennol sy'n paralel i ffin y safle sydd oddeutu 6m i ffwrdd. Mae'r edrychiad yma yn ffinio gyda gardd eiddo preswyl (Tŷ Winllan) a Neuadd Seiri Rhyddion. Ni ystyrir fod yr adeilad newydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r Neuadd Seiri Rhyddion – mae yna bellter o 5m o'r adeilad newydd i'r ffin ac yna 15m ymhellach i'r adeilad ac mae maes parcio y Neuadd rhyngddo a'r ffin.
- 5.18 Mae eiddo Tŷ Winllan wedi ei leoli ar Ffordd Ala Uchaf gyda gardd sylweddol i'w gefn. Mae'r ardd ar wahanol lefelau gyda rhan i'r ochr gorllewin yn gwbl breifat ynghyd â phatio/'decking' wrth ei ochr. Nid oes gan yr eiddo yma ffenestri sy'n gywnebu safle'r bwriad, ac byddai'r rhannau gwbl breifat o'r gardd yn barhau yn breifat er y datblygiad gerbron. Mae'r rhan dwyreiniol o'r ardd yn cynnwys rhannau coediog a rhannau agored ac mae'n ffinio gyda safle'r cais. Mae'r bwriad gerbron wedi ei ddylunio i warchod y rhan o'r ardd yn Tŷ Winllan sy'n agored ac yn ffinio'n uniogyrchol gyda safle'r cais, ac er fod y rhan yma yn parhau yn drillawr, ystyrir fod y nifer, lleoliad, natur amaint y ffenestri yn fwriadol wedi eu gwneud yn llai/yn wahanol i weddill y ffenestri ar yr edrychiad yma er mwyn atal unrhyw or-edrych fyddai'n cael ei ystyried i fod yn annerbyniol. Ar sail y cynlluniau gerbron a'r hyn sydd ar y safle'n bresennol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar eiddo Tŷ Winllan yn fwy na'r hyn sy'n bodoli yn barod. Cydnabyddir y bydd yn newid i'r defnydd ac i'r adeilad o'i gymharu a'r sefyllfa yn bresennol ond ni ystyrir fod hyn ynddo'i hun yn creu sefyllfa andwyol i'r graddau y byddai'n annerbyniol.
- 5.19 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth Pwllheli ac yn cefnu ar adeiladau rhestredig 5-7 ac 11 Ala Uchaf (ble mae'r maes parcio bwriedig i'w leoli). Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno ar gyfer y bwriad sy'n cynnwys pennod ar effaith ar dreftadaeth, ac mae hyn wedi ei amlygu i Wasaneth Cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Archeolegol Gwynedd. Ni dderbyniwyd ymateb yn ôl gan y Gwasanaeth Archeolegol. Mae Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi mynegi pryder dros ddymchwel yr adeilad gan nodi fod ei gymeriad a'i ddyluniad yn cyfrannu at osodiad yr Ardal Gadwraeth. Er hyn, ni ellir gwrthwynebu dymchwel yr adeilad heb ei restru'n ffurfiol ac ni ystyrir fod hynny'n opsiwn yn yr achos yma, ac felly o gysidro'r darlun llawn yn y sefyllfa yma ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Ardal Gadwraeth na'r adeiladau rhestredig ogwmpas y safle.

- 5.20 Ar sail yr uchod felly, ac yn ddarostynedig i dderbyn cynlluniau diwygiedig ar gyfer rhai agoriadau ar edrychiad cefn yr adeilad, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, graddfa a deunyddiau allanol, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar unrhyw drigolion neu eiddo lleol. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda pholisiau PS 5 Datblygu Cynaliadwy, PCYFF 2 Meini prawf datblygu, PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle, PCYFF 4 Dylunio a Thirweddau, PS 20 Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth, ac AT 1 Ardaloedd Cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Materion Priffyrdd

- 5.21 Mae'r bwriad yn golygu cadw'r prif fynedfa i'r safle oddi ar Ffordd Ala Uchaf, a chau'r ddau fynedfa arall (Ffordd Ala Uchaf a Penlon Llyn) drwy gloi y giatiau. Mae bwriad darparu parcio o fewn ardal sy'n cael defydd parcio presennol, ac mae'r datblygwr yn bwriadu gwella'r cyswllt ar droes rhwng y safle a chanol y dref drwy ledu'r palmant ochr gogleddol ar hyd Ffordd Ala Uchaf. Mae Asesiad Effaith Traffic a Datganiad Trafnidiaeth wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.
- 5.22 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y dyluniad yn cynnwys parcio o fewn y cwrtill ar lefel priodol i'r defnydd arfaethedig ac yn cynnig cyfle i ddarparu fwy o barcio ar y stryd cyfagos. Nid oes cynllun manwl wedi ei gyflwyno ar gyfer y gwaith lledu ac felly argymhellir cynnwys amodau/nodyn gydag unrhyw caniatad cynllunio a roddir i cyflwyno'r gwaith o dan cytundeb adran 278 o'r deddf Priffyrdd. Er mwyn delio gyda traffic dymchwel ac adeiladu, mae angen amod priodol ar gyfer cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
- 5.23 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau PS4 Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd, TRA 2 Safonau Parcio, TRA 4 – Rheoli Ardrowiadau Cludiant

Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig

- 5.24 Lefel cyflenwad dangosol Pwllheli dros gyfnod y cynllun yw 323 uned (gan gynnwys 10% o 'lithriad a ganiateir', sy'n golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigur wedi ystyried y tebygolrwydd o amgylchiadau nas rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth tai, e.e. materion perchenogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2018, cwblhawyd cyfanswm o 78 uned ym Mhwllheli (pob un o'r rhain ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, yn cynnwys 37 uned ym mis Ebrill 2018, gyda phob un o'r rhain yn debygol o gael eu hadeiladu. Ar sail yr uchod, nid yw'r cynnig yn mynd y tu hwnt i'r trothwy a bennir ym maen prawf 1b Polisi PS 1. Nodir fod Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais beth bynnag, ac mae'r Gwasanaeth Iaith Gymraeg wedi cadarnhau fod y risg/effaith ieithyddol ag adnabyddir yn niwtral gyda rhywfaint o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith bositif a nodir yn gyffredinol gyda'r farn a roddir yn y datganiad, ond dylid ystyried sut mae posib mesur effaith eilaidd y datblygiad wrth adleoli trigolion a'r posibilrwydd o adael eiddo gwag ar y farchnad agored.

- 5.25 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurio â gofynion polisi PS 1 Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Gymreig a'r Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Llecynnau Agored

- 5.26 Gan fod y bwriad yn golygu codi mwy na 10 o unedau byw, mae polisi ISA5 yn cadarnhau fod angen asesu angehnion yr ardal ar gyfer darparu llecynnau agored priodol o ganlyniad i'r datblygiad bwriedig. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn asesu ardaloedd o ran y ddarpariaeth bresennol, ac yn cadarnhau'r angen ar gyfer darpariaeth ychwanegol.

- 5.27 Mae paragraff 3.4.1 a 3.4.2 o'r CCA Llecynnau Agored mewn Datbygiadau Tain Newydd (Mawrth 2019) yn dweud:

“3.4.1 Ni cheisir cyfraniad tuag at fannau chwarae plant gan anheddau un ystafell wely, llety myfyrwyr, tai gwarchod a thai i'r henoed, cyfleusterau gofal ychwanegol a mathau eraill o ddatblygiadau arbenigol lle na fydd plant 0-14 oed fel arfer yn byw ynddynt. Nid yw Cyfrifiad 2011 yn nodi bod plant yn byw mewn eiddo un ystafell wely.

3.4.2 Yn yr un modd, ni cheisir cyfraniad tuag at wella a datblygu caeau chwarae a chyfleusterau hamdden gan gyfleusterau tai gwarchod a chyfleusterau gofal ychwanegol, gan ei bod yn annhebygol y byddai preswylwyr y datblygiadau hyn yn defnyddio caeau chwarae. Bydd dal angen ystyried a yw'r datblygiad yn esgor ar yr angen i gyfrannu at fannau amwynder agored ar gyfer y gymdogaeth.”

- 5.28 Nodir fod ardaloedd mwynder yn cael ei ddarparu ar y safle ar gyfer preswylwyr y datblygiad, ac mae yna ardaloedd mwynder (ardal y marina, y cob, y traeth ayyb) o fewn pellter cerdded o'r datblygiad arfaethedig.

- 5.29 Ar sail y ddarpariaeth bresennol a'r math o ddarpariaeth sydd yn ofynnol o'r math yma o ddatblygiad ynghyd â'r hyn sy'n cael ei gynnig ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd, ystrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 2 Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr, ISA 1 Darpariaeth Isadeiledd, ISA 5 Darparu Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd a Chanllaw Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiad Tai Newydd 2018.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.30 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen darparu asesiad ecolegol gan gynnwys adroddiad ysltmod ar gyfer y bwriad a'r safle. Derbyniwyd Arolwg Cynefin Cam 1 Estynedig ar y 19.11.2019 ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod yr adroddiad o safon dderbyniol ac mae'n delio gyda'r rhan fwyaf o bryderon bioamrywiaeth ar y safle.

- 5.31 Mae nifer o argymhellion yn cael eu cynnig ar ddiwedd yr adroddiad, ac er mwyn gallu cefnogi'r bwriad mae angen cadarnhau'r argymhellion a'r mesurau lliniaru o fewn Datganiad Lliniaru sydd i gynnwys manylion dymchwel a dull tynnu'r to i leihau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

effaith ar ystlumod ac adar, gan gynnwys amseru a manylion penodol o'r math o focsys ystlumod a nythu sydd i'w gynnwys yn yr adeilad newydd a'u lleoliad, ynghyd â chynlluniau diwygiedig yn dangos eu lleolaid. Gan fod yr arolwg yn cadarnhau'r sefyllfa ecolegol ar y safle a'r math o liniaru sydd ei angen mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod modd gofyn am yr wybodaeth yma drwy amod cynllunio.

- 5.32 Ar sail hyn, ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau ei effaith ecolegol lleol ac ar rywogaethau a warchodir yn ddarostynedig i dderbyn datganiad lliniaru perthnasol a chynlluniau yn dangos lleoliad a math o flychau nythu ac ystlumod, ac ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 19 Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol, AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol a NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur.

Materion Carbon a Dŵr

- 5.33 Gan fod y bwriad ar gyfer mwy na 10 o unedau byw, mae'n ofynnol dapraru Datganiad Cadwraeth Dwr yn nghyswllt darparu system draenio trefol cynaliadwy (SUDS) ar gyfer y safle. Mae Uned Draenio Tir wedi cadarnhau y bydd y bwriad yn destun cais SUDS ar wahan ac felly bydd materion cadwraeth dŵr yn derbyn sylw bryd hynny.
- 5.34 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr adeilad presennol sydd ar y safle, a chodi adeilad o'r newydd sy'n ymddangos wedi ei ddylunio'n fodern ac sy'n debygol o fod yn llawer fwy effeithlon o ran ynni na'r adeilad presennol. Mae'r safle yn ganolog o fewn y dref ac mae'r bwriad yn cynnwys gwelliannau i gysylltiadau ar droed i'r Stryd Fawr. Ystyrir fod y bwriad yn debygol o fod yn llawer fwy effeithiol o ran egni na'r sefyllfa bresennol ac y bydd yn cynnig cyfle i fyw yn gynaliadwy o fewn cyffiniau y dref.
- 5.35 Ar sail yr uchod ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 5, PS 6, PCYFF 5 a PCYFF 6.

Ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.36 Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau canlynol:
- Goredrych
 - Gormesol
 - Effaith swm
 - Colli golau
- 5.37 Ystyrir fod yr adroddiad uchod yn asesu'r materion yma yn llawn.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 09/12/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatau'r cais yn ddarostynedig i dderbyn cynlluniau diwygiedig derbyniol ar gyfer ffenestri ar edrychiad cefn y bwriad a gwybodaeth derbyniol yn ymwneud gyda mesurau lliniaru bioamrywiaeth, a hefyd amodau perthnasol:

1. 5 mlynedd
2. Unol â'r cynlluniau
3. Llechi
4. Deunyddiau allanol i'w cytuno
5. Tynnu hawliau gosod ffenestri newydd
6. Cynllun goleuo allanol ac ardaloedd grisiau mewnol
7. Ffenestri wedi eu cymylu
8. Cynllun Draenio (SUDS)
9. Datganiad lliniaru bioamrywiaeth a lleoliad blychau ystlumod a nythu
10. Amod tai fforddiadwy ar gyfer unigolion dros 55
11. Amodau priffyrdd
12. Oriau dymchwel/gweithio
13. Amodau Gwarchod y Cyhoedd (os angen)
14. Cynllun rheoli dymchwel

Nodiadau
Dŵr Cymru
SUDS
Priffyrdd