

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C21/0215/45/LL**

**Dyddiad 16/03/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Pwllheli**

**Ward: Pwllheli**

**Bwriad: Trosi ty preswyl 3 llawr i ddau fflat**

**Lleoliad: 20 Yr Ala, Pwllheli, LL53 5BL**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer trosi eiddo preswyl presennol i fod yn ddau uned byw hunan gynhaliol. Mae'r adeilad presennol yn dri llawr ac wedi ei leoli ar ben rhes o dai cyffelyb.
- 1.2 Byddai uned un yn cynnwys 1 ystafell wely tra fod yr ail uned yn cynnwys 2 ystafell wely. Yn benodol mae'r gosodiad mewnol yn cynnig:

Uned Un - llawr daear – cyntedd/mynediad wedi ei rannu, ystafell wely, lolfa, cegin, ystafell ymolchi

Uned Dau - Llawr cyntaf – lolfa/cegin, ystafell ymolchi, ystafell iwtiliti  
- Ail lawr – dwy ystafell wely

Gwelir y byddai mynediad i'r ddau uned byw yn rhannu'r drws blaen presennol (gyda drws ychwanegol o fewn yr uned llawr daear yn agor allan i ardal allan yn y cefn) tra fod giât bresennol ar yr ochr yn cael ei chadw er mwyn cynnal mynediad at ochr a chefn y safle ble gwelir man penodol wedi ei ddynodi i gadw biniau, dwy lein ddillad, ynghyd a gardd/man agored i'r cefn. Bwriedir codi ffens 1.8m o uchder ar hyd ffin y safle. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol yn dilyn derbyn sylw gan gymydog a nododd nad oedd hawl i osod giât ar gefn y safle gan mai ei dir o sydd yn ymylu a rhan yma o'r safle. O ganlyniad i'r sylw yma, diwygiwyd y cais trwy dynnu'r giât allan o'r cynllun.

- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ag yn gyfochrog a'r A497 i mewn ac allan o dref Pwllheli. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn i'r Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli. Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn parth llifogydd C1. Ceir tai annedd yn gyfochrog, i'r cefn a gyferbyn a'r safle.

## **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 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 5 – Datblygu cynaliadwy

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

TRA 2 – Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17 - Strategaeth aneddleoedd

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

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 9 – Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai aml feddiannaeth

PS 18 – Tai fforddiadwy

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

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai

#### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid yw'n ymddangos fod unrhyw hanes cynllunio diweddar yn ymwneud a'r eiddo yma.

### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Dim gwrthwynebiad

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Uned Drafnidiaeth:** Dim gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Nid oes unrhyw ddarpariaeth parcio penodol ar gyfer yr eiddo yn ei ffurf bresennol, ac nid oes bwriad na modd o ddarparu parcio fel rhan o'r cais, nodir fod rhan helaeth o'r tai lleol yn parcio ar y stryd gyfagos. Mae'r lleoliad o fewn pellter cerdded hwylus i ganol y dref, ac i gludiant cyhoeddus rheolaidd, felly tybir fod y bwriad yn dderbyniol heb unrhyw barcio penodol ac yn annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Heb eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma

**Dŵr Cymru:** Ymateb safonol ynglŷn â chysylltu gyda'r system garthffos gyhoeddus

**Uned Draenio:** Dim sylw

**Uned Iaith:** Gan fod yr ymgeisydd yn nodi y bydd yr unedau yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol fforddiadwy fel rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai, sydd yn rhan o gynlluniau ehangach y Cyngor i sicrhau cartrefi i drigolion y sir, a thrwy hynny gyfrannu at ddiogelu a hybu'r iaith, does gan yr Uned ddim sylwadau.

**Uned Strategol Tai:** Mae'r Adran Tai ac Eiddo yn gefnogol iawn i'r cais hwn. Ar hyn o bryd, mae yna nifer sylweddol o geisiadau ar y gofrestr tai am lety un a dwy lofft yn ardal Pwllheli ac nid ydym yn gallu lletya pawb sydd angen tŷ. Golyga hyn fod nifer o bobl yn byw mewn amgylchiadau sydd ymhell o fod yn ddelfrydol ac nid yw'n ateb eu hanghenion, yn cynnwys sefyllfaoedd gorboblogi mewn tai bychan, aneddeoedd is-safonol o ran cyflwr a llety gwely a brecwast. Mae'r datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai'r Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at gyfarch yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Byddai creu dwy uned byw, a hynny ar rent cymdeithasol fforddiadwy, yn gymorth i ddiwallu'r anghenion sydd wedi eu hadnabod o'r gofrestr tai.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

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

- Camgymeriad yn y cynlluniau
- Defnydd bwriedig
- Effaith niweidiol ar breifatrwydd/ mwynderau trigolion lleol
- Angen dihangfa tân
- Diffyg llefydd parcio
- Lleoliad biniau
- Diffyg ymgynghori
- Gwell fyddai sicrhau tai ar gyfer angen lleol

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

- Prisiau tai
- Ymddygiad gwrthgymdeithasol mewn rhannau eraill o'r dref

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

### **Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae polisiâu TAI 1 a PS 17 yn annog datblygiadau tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu. Yn ogystal, mae polisi PCYFF 1 yn datgan y caniateir cynigion oddi mewn y ffiniau datblygu tra fod polisi PS 5 yn annog datblygiadau cynaliadwy trwy roddi blaenoriaeth i diroedd sydd wedi eu datblygu o'r blaen. Mae'r safle dan sylw yn un ar hap ar safle sydd eisoes yn cynnwys tŷ preswyl o fewn y ffin ddatblygu gyfredol ar gyfer tref Pwllheli sydd wedi ei dynodi fel canolfan gwasanaeth trefol. Gan fod y bwriad yn cynnig trosi 1 annedd presennol i 2 fflat hunangynhaliol, ystyrir ei fod yn golygu cynnydd o 1 uned i'r ardal. Credir felly, fod egwyddor y bwriad yn gwbl addas ar gyfer datblygiad preswyl a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisiâu PCYFF 1, TAI 1, PS 17 a PS 5.

5.2 Mae'r bwriad ar gyfer trosi'r tŷ presennol yn ddau uned byw hunan gynhaliol ar wahân. Rhoddir ystyriaeth i ofynion polisi TAI 9 yn yr achos yma o ganlyniad. Mae'r polisi yma yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol os gellir cydymffurfio gyda cyfres o feini prawf penodol. Mae maen prawf (1) yn nodi dylai'r eiddo fod yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol - mae'r adeilad presennol yn addas ac ni fwriedir cynnal gwaith i'w ymestyn. Mae maen prawf (2) yn cyfeirio at gyfran tai aml feddiannaeth mewn wardiau - mae'r cais yma am fflatiau hunangynhaliol ac nid am dy amlfeddiannaeth ac felly nid yw'r maen prawf yn berthnasol. Mae maen prawf (3) yn ymwneud gyda sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

preswyl - trafodir mwynderau preswyl mewn manylder ymhellach yn yr adroddiad. Yn ogystal dylid ystyried maen prawf (4) y polisi sy'n datgan na ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol - nid oes parcio presennol ac nid oes darpariaeth yn cael ei gynnig, fe drafodir hyn ymhellach yn yr adroddiad. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion meini prawf polisi TAI 9.

5.3 Derbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd fod y ddarpariaeth tai ddangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun wedi ei gyflawni sydd yn golygu byddai'r datblygiad yn mynd y tu hwnt i lefel cyflenwad dangosol y dref. Cyfanswm nifer cyflenwad dangosol yn y CDLL ydi 323; rhwng cyfanswm y nifer o dai sydd eisoes wedi eu cwblhau a'r nifer sydd yn debygol o'u cwblhau ynghyd a nifer safle wedi ei ddynodi, y cyfanswm presennol ydi 327 sef 4 yn fwy na'r ffigwr cyflenwad dangosol. Mewn sefyllfa fel yma, rhaid derbyn cyfiawnhad sut y byddai yn cyfarch angen lleol cydnabyddiedig. Credir fod yr hyn a nodir isod yn cyfiawnhau'r bwriad yn yr achos yma a chredir fod y cynnydd o 1 uned byw ychwanegol yn dderbyniol yn yr achos yma. Mae rôl bwysig i dref Pwllheli fel Canolfan Gwasanaeth Trefol ac mae polisi TAI 1 yn nodi bydd cyfran uwch o ddatblygiadau yn cael ei gyfeirio i ganolfan o'r fath. Mae Tai 9 hefyd yn caniatáu isrannu eiddo presennol o fewn y ffin datblygu ac felly credir o ran egwyddor fod y bwriad yn gwbl dderbyniol yn unol â gofynion perthnasol polisiau TAI 1 a TAI 9.

5.4 O ran cyfarch galw ac ymateb i ofynion lleol, derbyniwyd y cadarnhad canlynol gan yr ymgeisydd:

*“Mae'r datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Ar hyn o bryd mae gennym ddegau o geisiadau ar y gofrestr tai am lety un a dwy lofft ym Mhwllheli ac nid ydym yn gallu lletya pawb sydd angen tŷ. Golyga hynny ein bod yn gorfodi nifer o bobl i fod yn byw mewn amgylchiadau gwael e.e. sefyllfaoedd gorboblogi mewn tai bychan, anedlleoedd is-safonol o ran cyflwr, unigolion yn rhannu tŷ er fod y berthynas rhyngddynt wedi torri lawr, llety gwely a brecwast ayb.*

*Byddai gallu creu dau uned byw yn fan hyn yn ein galluogi i'w defnyddio ar gyfer lletya pobl sydd mewn amgylchiadau o'r fath, sef unigolion sydd fel arfer yn agos i frig y gofrestr tai, a hynny ar rent cymdeithasol fforddiadwy tan y bydd tŷ addas yn dod ar gael iddynt. Bydd hyn yn ein helpu i atal pobl ddod yn ddigartref yn y lle cyntaf. Mae gennym sawl uned byw arall ym Mhwllheli sy'n cael eu defnyddio i'r un pwrpas heb unrhyw drafferthion o gwbl. Mae gennym 95 uned o'r fath yng Ngwynedd ar hyn o bryd ac felly nid yw'n gysyniad newydd o gwbl”.*

Credir fod yr uchod yn cadarnhau angen cydnabyddedig a chyfiawnhad am ddatblygiad preswyl yn y dref sydd yn ôl y ffigyrau perthnasol, wedi cyrraedd ei gapasiti ar gyfer tai newydd ar safleoedd ar hap. Mae'n amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig, sy'n darparu un uned byw ychwanegol, yn cyfarch anghenion y gymuned leol trwy ddangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal.

5.5 Mae rhannau perthnasol o fewn y CCA: Cymysgedd Tai yn nodi “*Fel llawer o rannau eraill o'r wlad, heb ymyrraeth, mae nifer yr aelwydydd un person a chyplau sydd heb blant yn ardal y Cynllun yn debygol o gynyddu tra bod nifer yr aelwydydd mwy o faint yn gostwng. Mae maint aelwydydd wedi bod yn lleihau ac fe ragwelir y bydd y maint ar gyfartaledd yn aros fwy neu lai yr un fath. Mae hyn yn awgrymu y bydd galw uchel am eiddo llai.....Mae'r Awdurdodau yn*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

*dymuno gwella'r cyfleoedd fydd ar gael trwy ddarparu mwy o gartrefi llai o faint. Mae angen sicrhau bod y stoc tai yn cyfarch yr angen a'r galw am dai a chefnogi dyheadau twf economaidd er mwyn gwireddu strategaethau economaidd y ddau Gyngor. Er bod yna alw am rywffaint o dai mawr 'executive', mae'r dystiolaeth yn dangos fod yna angen mwy sylfaenol am gyflenwad o dai sydd yn fforddiadwy i aelwydydd sydd ar incwm llai. Bydd darparu fflatiau/ tai dwy a thair llofft (boed nhw yn adeiladau newydd, newid defnydd adeiladau di- breswyl neu ddod a thair gwag yn ôl i ddefnydd) yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc, a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd pobl hŷn sy'n dymuno symud i dy llai na beth sydd ganddynt yn barod. Byddai'r math yma o aelwydydd yn cael hi'n anodd fforddio tai pedair a phum llofft neu byddai tai o'r maint yma rhyfawr i'w gofynion.... Gallai darparu ychydig o fflatiau/ tai un llofft helpu i gyfarch anghenion rhai pobl ifanc sengl a chyplau ifanc a rhai aelwydydd hŷn".*

5.6 Yn ychwanegol i'r uchod, derbyniwyd Datganiad o Gyfiawnhad gyda'r cais sydd yn datgan:

*"Mae'r datblygiad yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli. Unedau/tai fforddiadwy ydy'r rhain er mwyn cyfarch yr angen sydd wedi ei adnabod ar y Gofrestr Tai Gyffredin. Ar hyn o bryd mae 68 o bobl angen uned 1 llofft ym Mhwllheli – mae'r unigolion hyn i gyd gyda chysylltiad gyda ardal Pwllheli. Byddai'r datblygiad yma yn fodd o ddiwallu rhan o'r angen hwn. O safbwynt gwerth a phrisiau tai yn yr ardal leol, mae'n bwysig pwysleisio mai'r Cyngor neu gymdeithas tai fydd yn landlord ac yn rheoli'r unedau i'r dyfodol – byddant yn fforddiadwy am byth, ac ddim yn cael ei ystyried ar gyfer gwerthiant marchnad-agored. Felly, fel canlyniad, ni fydd unrhyw effaith negyddol ar brisiau tai o ganlyniad i'r datblygiad yma".*

5.7 Felly o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi a'r cadarnhad o safbwynt y galw cydnabyddedig am unedau o'r math a maint yma yn yr ardal, credir fod cadarnhad clir am yr angen ar gyfer unedau o'r maint yma yn yr ardal. Mae'r unedau i'w gosod i drigolion yn unol gyda polisi gosod y Cyngor ac yn cyfarch galw lleol am dai. O ystyried yr uchod, credir felly fod cyfiawnhad yn yr achos yma ar gyfer y datblygiad arfaethedig fyddai'n cyfarch anghenion lleol cydnabyddedig.

### **Mwynderau gweledol**

5.8 Mae polisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol a gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol a thirweddau'r safle'n addas.

5.9 Ni fwriedir cynnal newidiadau allanol i'r adeilad presennol. Mi fyddai'r newidiadau yn fewnol yn unig. Gwelir fod bwriad i godi ffens ar ffin y safle yn ogystal â mân waith o fewn cwrtail yr adeilad ond ni chredir y byddai edrychiadau presennol y safle yn newid fawr ddim o'r hyn a geir yn bresennol. Mae'n bur debyg mai gwelliant a geir i'r adeilad ei hun oherwydd y buddsoddiad a wneir i'w drosi fyddai'n golygu codi safon edrychiadau presennol yr adeilad. Ystyrir felly o ran gofynion perthnasol polisi PCYFF 3 fod y bwriad dan sylw yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

- 5.10 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a throsi adeilad presennol ac ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLI.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man prysur yn agos i ganol tref Pwllheli gyda tai annedd o amgylch, tu cefn a gyferbyn a'r safle. Mae edrychiad blaen presennol yr adeilad yn edrych dros y ffordd gyhoeddus i'r blaen. Fe welir y byddai ffens 1.8m yn cael ei gosod ar hyd ffiniau'r safle er mwyn sicrhau fod mwynderau preswyl yn cael eu gwarchod. Nid oes newidiadau yn cael eu cynnal i'r adeilad ei hun o'r hyn sydd yma yn bresennol fyddai'n creu unrhyw or-edrych uniongyrchol newydd neu fwy na'r sefyllfa bresennol.
- 5.12 Awgrymwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus y byddai angen dihangfa dân ar gyfer lloriau uwch yr adeilad ac y byddai ei gynnwys yn amharu at breifatrwydd yr eiddo cyfochrog. Nid yw'r cynnig yn cynnwys y math yma o strwythur gan fod mesurau tân priodol i'w gosod o fewn yr adeilad. Pe byddai angen dihangfa dân yn y dyfodol am unrhyw reswm, mi fyddai hyn angen caniatâd pellach ac byddai'r effaith yn cael ei ystyried yn llawn bryd hynny, ond o ystyried y cais presennol yma, nid oes dihangfa yn cael ei gynnig ac felly nid yw yn faterol. Gwelir o'r cynlluniau fod gofod a nodir fel "landing" yn cael ei ddangos ar y llawr cyntaf ac mae'n bosib fod hyn wedi ei gangymryd i fod yn ryw fath o ofod allanol. Ond gofod mewnol yn unig yw hyn sef gwaelod y grisiau sydd yn arwain i'r ail lawr ac felly ni fyddai effaith gwirioneddol o ganlyniad.
- 5.13 Mae pryder wedi ei amlygu am finiau fyddai yn cael eu cadw ar y tu blaen gan effeithio ar y palmant a symudiadau presennol. Gwelir o'r cynllun llawr daear bwriedig, fod gofod penodol yn cael ei ddynodi ar gyfer storio biniau yn yr iard sy'n ffurfio rhan o'r safle a thu ôl i'r giât fynediad fydd ar yr ochr, ni chredir o ganlyniad y byddai pryder gwirioneddol am yr elfen yma. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, pan amlygwyd nad oed hawl mynediad rhwng cefn y safle a thir cyfochrog, diwygiwyd y cais trwy dynnu'r giât a ddangoswyd yn wreiddiol o'r bwriad.
- 5.14 Ni ystyrir y byddai'r bwriad felly yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol yn fwy na'r hyn a geir yn bresennol ac ei fod yn dderbyniol yn nhermau Polisi PCYFF 2 CDLL

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Nid oes man parcio presennol i'r ty ac ni fwriedir cynnwys llecynnau i'r ddau fflat newydd ychwaith. Yn arferol byddai disgwyl fod unedau byw yn cynnwys llecynnau parcio oddiar y ffordd ond yn yr achos yma, gwelir fod llecynnau parcio di rwystr ar hyd rhan helaeth o'r ffordd gyhoeddus. Yn ogystal gwelir fod maesydd parcio cyhoeddus yn gymharol agos ynghyd a chysylltiadau trafndiaeth cyhoeddus hwylus iawn. Ar y sail yma, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafndiaeth. Er fod cynnydd o 1 mewn nifer yr unedau byw ar y safle, nid oes cynnydd gwirioneddol yn nifer yr ystafelloedd gwely. Mae'r ty presennol yn cynnwys tair ystafell wely a tair ystafell wely fyddai hefyd yn cael ei ddarparu fel cyfanswm y ddau uned newydd felly does dim newid cyflawn o ran ystafelloedd gwely. Ni chredir y byddai'r cynnydd yma yn niweidiol i ffordd gyhoeddus bresennol sydd eisoes yn brysur fel un o'r prif ffyrdd i mewn i'r dref. Wedi asesu'r bwriad yn erbyn gofynion polisiau ac ystyried sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma a'i fod o ganlyniad yn unol a gofynion polisiau TRA 2 a TRA 4.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/05/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Materion ieithyddol

- 5.16 Mae maen prawf 1b o bolisi PS 1 yn nodi'r angen am ddatganiad iaith pan fo datblygiad preswyl a fydd un ai ar ben ei hun neu yn gronnol yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer yr anheddle. Fel sydd wedi ei nodi uchod, bydd Pwllheli yn gweld ei lefel twf disgwylidig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020 a chwblhau'r banc tir presennol. O ganlyniad mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Iaith sy'n nodi:
- 5.17 *“ Mae'r cynllun i drosi eiddo presennol i ddarparu 2 uned yn 20 Yr Ala yn rhan o Gynllun Gweithredu Tai y Cyngor a bydd yn cael ei ddefnyddio i gyfrannu tuag at geisio cyfarfod yr angen am dai i drigolion lleol ardal Pwllheli sydd ddim ar gael ar hyn o bryd. Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli mewn ardal o Bwllheli sydd gyda chanran uchel iawn o siaradwyr yr iaith Gymraeg. Rydym yn rhagweld fydd y datblygiad yma yn hybu'r iaith Gymraeg drwy gynnig llety i drigolion Gwynedd mewn ardal lle mae defnydd o'r iaith Gymraeg yn hollol arferol ac naturiol. Bydd y gwaith adeiladu yn cael ei ymgymryd gan gwmnïau lleol, a'r gobaiith yw fydd posibilrwydd yma i hybu'r cyfle am swyddi gan bobol leol hefyd. Bydd y gwaith yn creu defnydd i'r safle ar gyfer y dyfodol, ac felly'n cynnig hwb i economi leol Bwllheli, yn ogystal â hybu defnydd yr iaith Gymraeg yn yr ardal”.*
- 5.18 Mae paragraff 1.9 o'r CCA: Cymysgedd Tai yn nodi *'Bydd sicrhau bod y math cywir o dai yn cael eu datblygu yr un mor bwysig o ran cydlynid a gwead cymunedol, a fydd yn ei dro yn llesol i'r Gymraeg. Bydd defnyddio gwybodaeth amrywiol i helpu i ganfod bylchau yn anghenion tai teuluoedd presennol a theuluoedd newydd posib yn helpu i sicrhau bod y tai a ddarperir yn gallu diwallu anghenion y gymuned leol a'u bod felly yn cynorthwyo'r teuluoedd hynny i aros yn yr ardal'.*
- 5.19 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae'r Uned Iaith yn cadarnhau gan fod yr unedau yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol fforddiadwy fel rhan o'r Cynllun Gweithredu Tai, sydd yn rhan o gynlluniau ehangach y Cyngor i sicrhau cartrefi i drigolion y sir, a thrwy hynny gyfrannu at ddiogelu a hybu'r iaith, does ganddynt ddim sylwadau.
- 5.20 Felly o ystyried sylwadau'r Uned Iaith ac mai cynnydd gwirioneddol o 1 tŷ a geir ac oherwydd ei faint a'i leoliad, yn ogystal â threfniadau'r Gwasanaeth Tai o ran ei osod, mae'n amlwg mai trigolion lleol fyddai'n elwa o'r ddarpariaeth yma. Felly wedi ystyried yr holl faterion perthnasol fe ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion maen prawf 1B o bolisi PS 1.

### Materion llifogydd

- 5.21 Mae'r safle yn rhannol o fewn parth llifogydd C1 fel a nodir ar fapiau cyngor datblygu a ddaw gyda'r NCT15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Mae defnydd preswyl wedi ei sefydlu yma ond gan mai rhannu un uned yn ddau yw'r bwriad, byddai defnydd y safle yn cael ei ystyried yn dwysau wrth greu uned breswyl ychwanegol ar wahân. Mae Polisi Cynllunio Cymru (13.4.1) yn cynghori na ddylai cynigion datblygu arwain at ddwysau datblygiadau sy'n bodoli eisoes allai fod mewn perygl.
- 5.22 Er y credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor, rhaid ystyried os fyddai hefyd yn dderbyniol o ran y perygl o lifogydd, yn enwedig o ran mynediad a ystyriaethau wrth allanfa ac at ddibenion cynllunio at argyfwng. Fe gynghorwyd yr asiant i gyflwyno asesiad o ganlyniad

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

llifogydd (ACLI) cyfyngedig yn unol â'r canllawiau a nodir yn Nhabl A1.15 o NCT 15. Nid oedd y wybodaeth wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ac hyderir y bydd wedi ei dderbyn erbyn dyddiad y Pwyllgor.

- 5.23 O ran yr ystyriaeth a roddir i'r bwriad yn nhermau dwysau'r defnydd presennol drwy ddarparu uned byw ychwanegol ar y safle, mae'r cynlluniau presennol yn dangos uned 3 ystafell wely tra fod y cynlluniau bwriedig hefyd yn dangos 3 ystafell wely ond o fewn 2 uned.
- 5.24 Mae'r cynlluniau bwriedig yn bwriadu darparu 1 uned byw hunangynhaliol 1 ystafell wely ar y llawr daear a'r ail uned dros weddill y lloriau uwchben. Er fod y bwriad yn darparu uned byw newydd felly, fe allai'r ty presennol fod yn darparu ystafell wely ychwanegol ar y llawr daear er enghraifft fel ag y mae ac y gallai mewn gwirionedd fod yn darparu ar gyfer hyd at 6 person. Er hynny, rhaid ystyried canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad a'u bod yn dderbyniol yn ôl gofynion NCT 15. Rhaid cynnal Asesiad Effaith Llifogydd i ddarganfod oes angen/modd ymgorffori mesurau lliniaru addas fyddai'n galluogi'r bwriad i fod yn cwrdd gyda gofynion NCT 15.. O dderbyn y Ael, rhaid iddo dderbyn cymeradwyaeth Cyfoeth Naturiol Cymru i'r cynnwys.
- 5.25 A sail yr uchod felly, ac o dderbyn y wybodaeth briodol ar ffurf asesiad canlyniadau llifogydd a chymeradwyaeth iddo gan CNC, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion NCT 15, polisi ISA 1 a PS6 o'r CDLI.

#### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.26 Credir fod sylw llawn wedi ei roi i'r holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori. Diwygiwyd y cais pan ddaeth yn amlwg na fyddai mynediad ar gael trwy'r giat ar gefn y safle. Derbyniwyd cadarnhad ysgrifenedig gan yr ymgeisydd ynglyn a'r bwriad a defnydd bwriedig yr unedau yma ynghyd a Datganiad o Gyfiawnhad. Cydnabyddir fod pryder yn lleol wedi ei amlygu ynglyn a defnydd yr unedau ac os y byddant yn cael eu gosod i unigolion bregus ond nid yw yr hyn a nodir yn ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae defnydd preswyl wedi ei sefydlu ar y safle yma ac ni chredir am y rhesymau fel a amlinellir uchod y byddai'r defnydd bwriedig yn dwysau defnydd y safle i'r fath raddau ei fod yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr cyfagos na'r ardal yn ehangach.

#### **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac yn unol gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

#### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Cynorthwyol i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn asesiad canlyniadau llifogydd derbyniol, a chymeradwyaeth CNC iddo, ac hefyd yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Cwblhau triniaeth ffin cyn trigo yn yr unedau

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 24/05/2021</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

Nodyn:

Dŵr Cymru

Gofynion Deddf Wal Rhannol