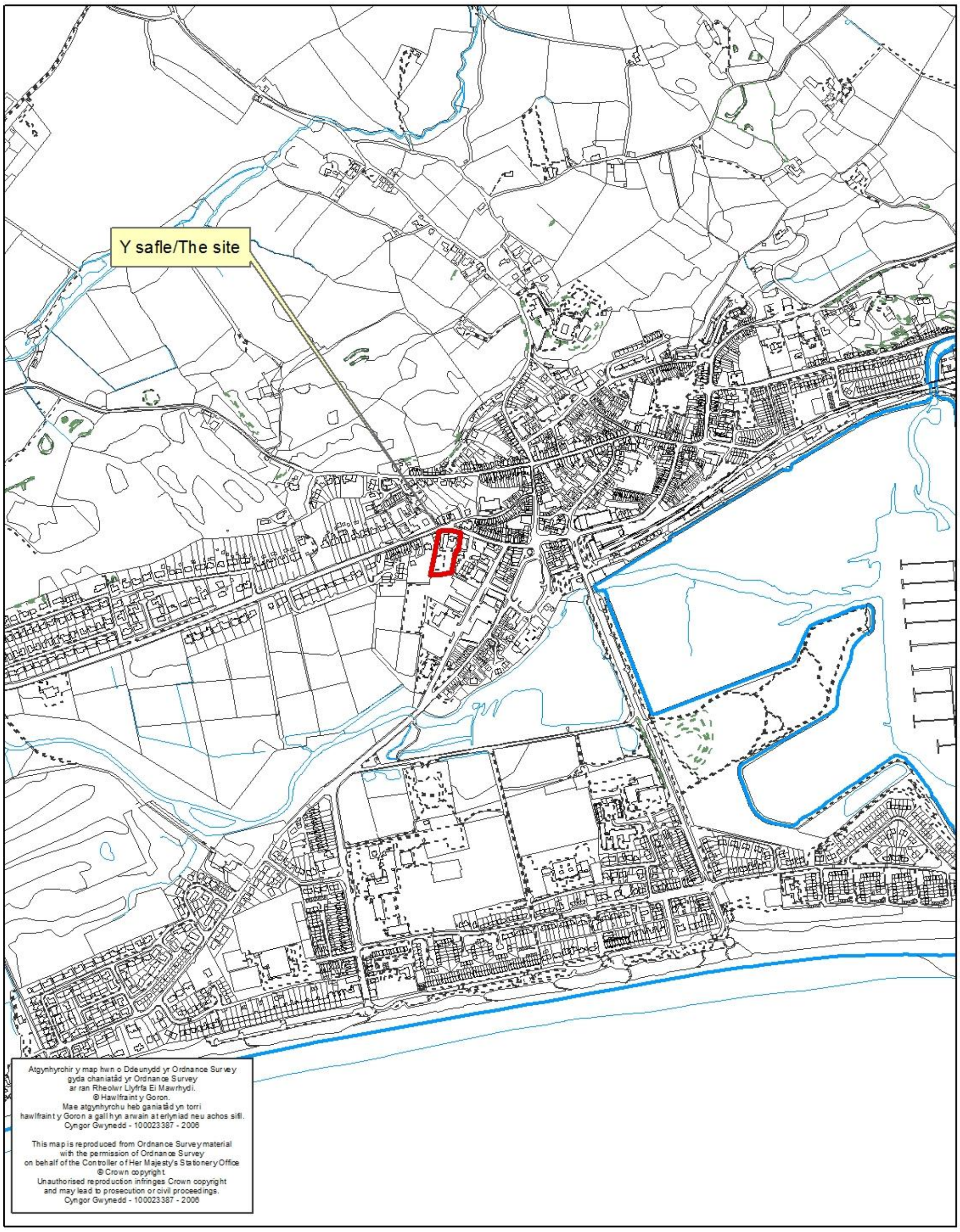
Rhif: **5.8**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1118/45/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C14/1118/45/LL
Dyddiad Cofrestru:	14/11/2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Pwllheli
Ward:	Gogledd Pwllheli North
Bwriad:	DYMCHWEL ADEILADAU PRESENNOL AC ADEILADU TAI YMDDEOL (30 O UNEDAU) YNGHYD A CHYFLEUSTERAU CYMUNEDOL, TIRLUNIO A SAFLE PARCIO CEIR
Lleoliad:	TIR GER ALA COTTAGE ALA COTTAGE, YR ALA, PWLLHELI, LL535BU

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r datblygiad ar gyfer dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu adeilad newydd ar gyfer darparu 30 o fflatiau ymddeol ynghyd a chyfleusterau cymunedol a fewn y datblygiad ar gyfer y preswylwyr. Byddai'r 30 fflat ymddeol yn cynnwys 17 o rai 1 ystafell wely a 13 o rai 2 ystafell wely. O'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais deallir y byddai'r unedau yn cael eu gwerthu ar les 125 mlynedd gyda'r llety angen cael ei feddiannu gan berson dros 60 mlwydd oed neu yn achos cwpl fod un ohonynt dros 60 oed a'r llall dros 55 oed. Byddai'r datblygiad yn gyfuniad o adeilad tri a dau lawr ac yn cynnwys y canlynol:-

- Llawr daear – 11 fflat ymddeol, lolfa a chegin gymunedol, storfa sgwteri symudedd, swyddfa, toiledau, storfa, ystafell beiriannau, ystafell wely ar gyfer ymwelwyr, storfa biniau / ailgylchu a lifft.
- Llawr cyntaf – 14 fflat ymddeol, storfa, ystafell beiriant a lifft.
- Ail lawr – 5 fflat ymddeol, teras to cymunedol, cegin, toiled a lifft.

Bwriedir gorffen to'r datblygiad gyda llechi a byddai'r waliau allanol yn gyfuniad o rendr lliw, bric lliw bwff ac elfen o fric coch ynghyd ac elfen o gladio sinc. Byddai mynedfa gerbydol a cherdded o Ffordd Ala. Bwriedir cael mynedfa gerdded hefyd yn cysylltu i faes parcio Lidl tua ffin ddeheuol y safle. Mae'r datblygiad yn cynnwys 22 o lefydd parcio gan gynnwys porth car sydd hefyd yn gweithredu fel clwydfan ystlumod. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys tirlunio.

1.2 Lleolir y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli gyda rhan ddeheuol y safle yn ffurfio rhan o safle mwy sydd wedi ei ddynodi ar gyfer ei ail-ddatblygu yn CDUG. Mae rhan o ffordd fynediad y safle yn disgyn o fewn yr Ardal Cadwraeth gyda'r gweddill o'r safle yn ffinio gyda'r Ardal Cadwraeth. Gorwedd yr oll o'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Tua'r gogledd mae ffordd ddosbarth 1 yr A497 sef Ffordd Ala. Tua'r gogledd ddwyrain o'r safle mae gorsaf heddlu a thua'r dwyrain mae eglwys a modurdy masnachol. Tua'r de ceir safle Lidl a thua'r gorllewin ceir tai annedd. Mae tŷ annedd Neigwl ar y ffin orllewinol hefyd yn adeilad rhestredig gradd II. Gorwedd yr holl safle o fewn parth llifogydd C1.

1.3 Cyflwynwyd fel rhan o'r cais y dogfennau canlynol:-

- Asesiad canlyniadau llifogydd
- Datganiad dyluniad, mynediad a chynaliadwyedd
- Datganiad cynllunio
- Datganiad cymunedol ac ieithyddol
- Arolwg ystlumod
- Arolwg cynefinoedd estynedig cam 1
- Datganiad ymrwymiadau cynllunio a thai fforddiadwy
- Adroddiad cyflenwad a galw am dai

- Datganiad o ymglymiad cymunedol
- Arolwg coed
- Adroddiad coedyddiaeth
- Adroddiad draenio
- Arolwg Llysiau'r Dial
- Datganiad trafnidiaeth
- Adroddiad amodau cynllunio
- Adroddiad gwasanaethau
- Adroddiadau rhan 1 a 2 o ran halogiad tir

1.4 Cyflwynir y cais i Bwyllgor oherwydd ei fod yn ymwneud gyda 5 neu ragor o dai (fflatiau).

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 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**
POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 – GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B3 – DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

POLISI B4 – DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL - Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai peidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru os byddant yn achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - 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.

POLISI B27 – CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B29 – DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B32 – YCHWANEGU AT DDWR WYNEB - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI B35 – OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU - Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwthiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 – AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI C7 – ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY - Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH3 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 – TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Gwrthod cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer nifer penodol o dai neu ar

safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol na ellir cydymffurfio â meini prawf sy'n rheoli fforddiadwyedd, ac angen lleol y datblygiad.

POLISI CH30 – MYNEDIAD I BAWB – Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD – Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 – CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT – Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol – Briffiau Datblygu (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio ar gyfer adeiladu'n gynaliadwy (2010)
Canllaw Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ymrwymiadau Cynllunio (2009)

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 8, Ionawr 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20 : Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C10D/0247/45/AM - Datblygiad preswyl o 28 tŷ annedd ynghyd a chreu mynedfa gerbydol, ffordd ystâd a gwaith cysylltiol - Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor ar 28 Chwefror 2011 pryd y penderfynwyd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 6 uned fel tai fforddiadwy. Mae'r cais yn dal heb benderfyniad gan nad oes cytundeb 106 wedi ei arwyddo.

3.2 C10D/0246/45/CR - Dymchwel 2 adeilad allanol cysylltiol sydd ynghlwm ag adeilad rhestredig - Tir ger Ala Cottage, Yr Ala, Pwllheli - Caniatáu 28 Ebrill 2011.

3.3 C09D/0398/45/AM - Cais amlinellol i ddymchwel tŷ annedd, cyn milfeddygfa ac adeiladau allanol, ac adeiladu 28 tŷ annedd. Tynnwyd y cais yn ôl 26 Ionawr 2010.

3.4 963 - Adeiladu tŷ newydd ger Milfeddygfa, Pwllheli - Caniatáu 21 Medi 1949.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Caniatáu yn amodol ar yr ymgeisydd ofalu fod yn y cynllun dai fforddiadwy un unol a gofynion Cyngor Gwynedd yn ôl maint y datblygiad neu ei bod yn talu swm o arian yn unol ar gofynion hyn i Gyngor Gwynedd allu adeiladu tai fforddiadwy mewn safle arall o fewn y dref. Datganwyd hefyd bryder y bydd y tai gan mai tai ar gyfer pobl hyn ydynt yn rhoi straen ychwanegol ar feddygfa'r dref sydd eisoes o dan bwysau oherwydd diffyg gallu denu meddygon i ardaloedd gwledig fel hyn.

Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r fynedfa yn gymharol i'r hwnnw a ganiatawyd ar gyfer y datblygiad tai blaenorol ac mae'r ddarpariaeth parcio o fewn y safle'n cydymffurfio a'r anghenion CSS safonau parcio Cymru. Argymhellaf amodau parthed darparu'r parcio cyn preswylio, adeiladu'r fynedfa, lleiniau gweledd, trwyddedau a chytundebau deddf priffyrdd.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Diolch am ymgynghori â ni ynghylch y wybodaeth ychwanegol am y risg llifogydd a'r ystlumod - derbyniom y wybodaeth naill ai yn uniongyrchol gan ymgynghorwyr perygl llifogydd ac ystlumod yr ymgeiswyr, neu gennych chi o 15 Rhagfyr 2015 ymlaen. Dyma'r holl wybodaeth berthnasol a dderbyniwyd yn dilyn ein hymateb blaenorol dyddiedig 18 Rhagfyr 2015 ymlaen.

Rydym yn parhau i wrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn sydd yn ymwneud â rhywogaethau a warchodir (ystlumod) a'r perygl llifogydd:

Rhywogaethau a Warchodir (ystlumod)
Mae CNC yn croesawu'r newidiadau i'r mesurau lliniaru ystlumod yn Ala Cottage sydd wedi'u rhestru yn y llythyr dyddiedig 8/12/15 o'r Grŵp Arloesedd y Gwasanaethau Amgylcheddol. Fodd bynnag, mae rhai pwyntiau sydd angen sylw pellach:

1. Rydym yn cytuno y dylid cynnwys clwydfan i'r ystlum clustiog brown yng ngofod y to yn y prif adeilad. Fodd bynnag, bydd angen ychwanegu'r dimensiynau i ddarlun y pensaer.
2. Mae'r pwyntiau mynediad i ystlumod wedi'u lleoli ar edrychiadau to gyferbyn ar hyn o bryd, ac yng nghanol y to. Mae hyn yn debygol o gynyddu'r aer oer sy'n chwythu drwy'r glwydfan. Felly, rydym yn eich cynghori y dylai'r pwyntiau mynediad hyn aros yn yr un edrychiadau ond eu bod yn cael eu symud fwy tuag at ochr yr adeilad, er mwyn cadw unrhyw ddrafftiau mewn un pen o'r glwydfan. O bosib, byddai ychwanegu bafflau mewnol ger y pwyntiau mynediad, er mwyn gwarchod y glwydfan ymhellach, yn helpu gyda hyn. Bydd angen dangos unrhyw addasiadau ar ddarlun y pensaer a'u cyflwyno am gymeradwyaeth.
3. Bydd goleuo a llystyfiant yn elfennau allweddol o'r datblygiad hwn i ystlumod. Bydd angen cytuno ar y cynlluniau goleuo a llystyfiant yn ystod y cam cynllunio.
4. Bydd angen cyflwyno manylion y cynllun archwilio a monitro cyn gwneud penderfyniad ar y cais (e.e. beth fydd yn cael ei gynnwys ar gyfer yr archwiliad a sawl ymweliad monitro a gynhelir).

O ganlyniad, gallwn roi barn bellach pan dderbyniwn y wybodaeth a nodir uchod. Rydym yn parhau â'n gwrthwynebiad ar sail rhywogaethau a warchodir (ystlumod) yn y cyfamser.

Perygl Llifogydd
Cyfeiriwn at yr Asesiad Canlyniad Llifogydd (ACLl) addasedig a gyflwynwyd (LK Consult Ltd, FRA 14 1025-R1, Rhagfyr 2015) a'r

cynlluniau (Cynllun Safle LKC 14 1025 Ffig. 1 a Darluniau Adrannau LKC 14 1025 Ffig. 2), sy'n nodi manylion ynghylch y storfa gydadferol arfaethedig.

Yn ogystal, cyfeiriwn at e-bost LK Group dyddiedig 18/12/15 sy'n gofyn p'un a ydym yn ffafrio cael y storfa gydadferol fwyaf bosib, yntau llifogydd o ddyfnder minimol yn yr ardal barcio a'r ardal sydd wedi'i thirlunio. Yn anffodus, cyn i ni gael cyfle i ymateb i'r e-bost hwn, cafodd y lefelau daear terfynol arfaethedig a'r ACLl addasedig eu cyflwyno'n ffurfiol i Gyngor Gwynedd. Pe byddem wedi cael cyfle i ymateb, buasem wedi gwneud cais i'r storfa gydadferol lawn gael ei chyflawni tra'n cadw unrhyw ddyfnderoedd llifogydd i'r isafswm yn yr ardal parcio ceir. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos 'gorddarpariaeth' storio o 51.98m3. Yn ddelfrydol, hoffem weld y cyfaint hwn yn cael ei ddefnyddio i leihau lefelau llifogydd yn rhan isaf y safle (trafodir ymhellach isod). I fod yn gyflawn, buasem hefyd yn gwneud cais am i'r pwyntiau a ganlyn yn yr ACLl addasedig gael eu haddasu/adolygu ymhellach;

- Rhan 5.7 Rheoli Dŵr Wyneb a SuDS - "*If part of the car parking area could be constructed as permeable paving this would reduce the impermeable area and flows by 35%*".
- Yn sgil y lefel trwythiad uchel a'r opsiynau SuDS cyfyngedig, hoffem weld hyn yn cael ei fwrw ymlaen a'i gynnwys yn argymhellion yr ACLl.
- Rhan 6.1.1 Lefelau Safle Arfaethedig a'r Lefel Datblygu (Llifogydd Glawog ac Afonol) - "*This area or an equivalent should remain low to maintain the volume available for potential flooding but above 2.2m so as not to result in flooding greater than 600mm deep*." Os ydym am dybio lefel llifogydd o 3.0m UDO, byddai hyn yn caniatáu ar gyfer dyfnderoedd llifogydd o hyd at 800mm.
- Rhan 6.1.2 Mynediad Diogel - Mae'r ail baragraff sy'n cyfeirio at 100-66mm o lifogydd yn y fynedfa yn eithaf dryslyd. Byddai'n ddefnyddiol cael cynllun clir yn dangos y llwybr mynediad ar gyfer yr holl fflatiau gyda'r lefelau daear arfaethedig (unwaith y byddant yn derfynol), yn cael eu dangos yn glir. Mae angen addasu'r cyfeiriad anghywir a wneir at lefel y ffordd fel 3.4m UDO (dylai fod yn 4.3m UDO).
- Rhan 7 Casgliadau ac Argymhellion - "*The plot is within the flood warning area...It is recommended that the occupiers should register to be included within the warning procedure*."

Yn sgil natur y datblygiad hwn (llety gwarchod), efallai y byddai'n ddarbodus i'r cwmni rheoli ei hun gofrestru i dderbyn unrhyw rybuddion llifogydd (naill ai yn ychwanegol, neu yn lle, y trigolion eu hunain), ac yn ei dro, rybuddio'r trigolion yn unigol ynghylch unrhyw angen i wacau'r adeilad, symud eu heiddo neu eu cerbydau, ac ati.

Storfa Gydadferol

Nodwn fod y cais yn cynnig darparu storfa gydadferol ac y byddai hwn yn cael ei gyflawni'n bennaf drwy ostwng y tir sydd wedi'i nodi ar Ddarlun rhif NW-(2009)-S4-AC-001-3 fel maes parcio estynedig

arfaethedig ar gyfer Lidl. Dengys bod mwyafrif y cyfaint sydd i'w ennill yn mynd i'w gael drwy ran A-A. Gan ein bod ar ddeall nad yw'r tir hwn wedi'i gynnwys yn ffin llinell goch y cais cynllunio cyfredol, nid ydym yn glir ynghylch sut mae'r ymgeisydd yn bwriadu sicrhau bod y gwaith hwn am ddigwydd. Mae'r ACLl yn ymddangos i awgrymu bod gostwng y tir hwn yn rhan hanfodol o'r storfa amgen (i liniaru yn erbyn y colledion yn sgil codi tir mewn mannau eraill ar y safle). Os nad yw'ch awdurdod yn hyderus y gellir cynnwys y gwaith o ostwng y tir hwn - y tu allan i'r ffin llinell goch - fel amod cyn cychwyn, rydym yn gwrthwynebu'r datblygiad yn ei ffurf bresennol. Gofynnwn i chi ail-ymgynghori â ni ynghylch yr agwedd hon. Pe byddai modd goresgyn y gwrthwynebiad uchod, gofynnwn i'r datblygwr gyflwyno cynllun safle manwl addasedig, yn dangos y lefelau safle cyfredol ac arfaethedig. Argymhellwn amod cynllunio sy'n cyfeirio at y cynllun safle hwn, yn nodi bod angen gosod lefelau daear "yn unol â darlun rhif xxxx". Byddai hyn yn caniatáu i'r holl bartïon ddeall gofynion ailbroffilio tir a byddai'n caniatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol orfodi unrhyw amod o'r fath.

Er gwaethaf yr uchod, rhaid nodi y byddai gorlifo unrhyw faes parcio yn groes i adran A1.14 NCT 15 (sy'n gofyn am i ddatblygiadau fod yn rhydd o lifogydd yn y trothwy amlder o 0.5%). Fodd bynnag, mae ein hymateb yn ystyried y ffaith bod y safle wedi'i ddatblygu'n barod gyda llawr caled estynedig y gellir ei ddefnyddio ar gyfer parcio ceir. Os yw'ch awdurdod o'r farn na ellir defnyddio'r safle ar hyn o bryd ar gyfer parcio ceir heb fod angen caniatâd cynllunio ychwanegol, buasem yn gofyn i chi ail-ymgynghori â ni.

Lefel Llawr Gorffenedig

Rydym yn fodlon bod y lefel llawr gorffenedig o 3.87 UDO yn ddigonol i sicrhau cydymffurfiaeth ag Adran A 1.14 NCT 15 tra'n caniatáu ar gyfer lefel ddigonol o fwrdd rhydd. Gofynnwn fod yr amod a ganlyn yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd cynllunio a gymeradwyir, os ellir goresgyn y gwrthwynebiadau uchod:
AMOD: Ni fydd lefel llawr gorffenedig y datblygiad yn cael ei osod yn is na 3.87 UDO.
RHESWM: Er mwyn gwarchod y datblygiad rhag llifogydd.

Dŵr Cymru: Argymell cynnwys amodau yn ymwneud gyda dŵr wyneb, dwr aflan a draeniad tir ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae gwybodaeth newydd wedi ei gyflwyno ac mae'r datblygwr wedi bod yn trafod gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r datblygiad yma ac rwyf yn ategu sylwadau diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru sef bod angen gwybodaeth bellach:-

1. Cynnwys mesuriadau mewnol y glwydfan ym mhrif lofft yr adeilad ar y cynlluniau.
2. Symud dwy fynedfa i'r glwydfan tuag at ben talcen y to i leihau'r ardal o'r glwydfan gyda drafft drwyddo. Cynnwys manylion 'baffles' mewnol a dangos manylion ar gynlluniau diwygiedig.
3. Cyflwyno cynlluniau goleuo a chynllun plannu. Rhain yn

elfennau pwysig iawn o’r lliniaru ar gyfer effaith ar ystlumod felly angen gwybodaeth cyn penderfynu.

4. Manylion cynllun monitro effeithlonrwydd y lliniaru. Eto angen hyn cyn gallu penderfynu.

Uned Coed: Yn hapus hefo’r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno. Cynnig amodau fod y gwaith yn cydymffurfio gyda’r adroddiadau coed ar cynllun gwarchod gwreiddiau, dim gwaith i’w wneud i’r coed heb ganiatâd ac ail-blannu coed os oes rhai yn cael eu colli o fewn 5 mlynedd.

Uned Strategol Tai: Nid oes unrhyw ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy.

Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd: Rwyf wedi gwirio'r cais yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol (HER) ac wedi casglu bod goblygiadau archeolegol i'r cynnig. Mae'r adeiladau sydd i'w dymchwel wedi'u cofnodi ar fap degwm 1844 ac felly maent yn dyddio yn ôl i ganol y 19eg ganrif o leiaf. Nid ydynt wedi'u henwi ar fapiau hanesyddol ac mae'n ymddangos fel petaent wedi cynnwys tŷ ac adeiladau allanol yn wreiddiol. Ar hyn o bryd, ni wyddys p'un a oedd unrhyw berthynas rhwng y grŵp a'r tŷ rhestredig gyferbyn ('Neigwl'), neu'r wyrcws gerllaw, a sefydlwyd yn y 1830au. Mae'r adeiladau wedi cael eu haddasu sawl tro dros y blynyddoedd ac nid yw'n glir faint o wead a manylder hanesyddol sy'n dal yno, yn enwedig y tu mewn. Fodd bynnag, o'r wybodaeth sydd ar gael, ymddengys bod y gwaith adnewyddu wedi bod yn ychwanegiadau yn hytrach nac amnewidiadau, ac felly mae'r adeiladau'n ffurfio rhan o drefwedd hanesyddol Pwllheli.

Gwnaethom sylw ar gynigion blaenorol i ailddatblygu ar y safle (C10D/0247/45/AM), gan nodi'r diddordeb hanesyddol yn yr adeilad ac argymell bod yr adeilad yn cael ei gofnodi'n archeolegol cyn cael ei ddymchwel. Gan nad yw'n ymddangos bod y cais wedi'i weithredu, ni wnaed y cofnod hwn, ac erys yr argymhelliad yn briodol.

Yn sgil y sylwadau uchod ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Mae angen mesurau lliniaru archeoleg priodol. I gyflawni mesurau lliniaru o'r fath, awgrymir y dylid cynnwys amod ar gyfer rhaglen o waith archeolegol ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Diogelwch ffyrdd.
- Rheoli oriau gwaith wrth ddymchwel ag adeiladu.

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

- Materion yn ymwneud a rhedeg y safle o ddydd i ddydd pan yn weithredol.

Derbyniwyd 5 llythyr / gohebiaeth oedd yn gefnogol o'r bwriad mewn egwyddor ond oedd yn lleisio pryder am rhai agweddau o'r bwriad yn cynnwys:-

- Pryder am agosatrwydd yr adeilad i wreiddiau coed ar y ffin gydag eiddo cyfagos.
- Pryder nad oedd adeilad 3 llawr yn cadw edrychiad y dref.
- Pryder fod nifer yr unedau yn ormodol a ddim yn siŵr os fyddai'r pris yn fforddiadwy i bobl leol.
- Materion yn ymwneud gyda rhedeg dydd i ddydd y cwmni.

Derbyniwyd 16 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Diffyg llety o'r math yma ym Mhwllheli a'r ardal o amgylch a bod galw amdano.
- Safle cyfleus ac addas i'r math yma o ddatblygiad.
- Y safle yn bresennol yn flêr ac yn ddolur llygaid.
- Gwella cornel beryglus o'r ffordd.
- Budd economaidd i fusnesau lleol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Pwllheli fel y dangosir ar fapiau cynigion CDUG. Nid oes unrhyw ran o'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd penodol yn CDUG. Mae Polisi C1 CDUG yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Ymhellach mae'r polisi yn datgan y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad (h.y. y tu allan i ffiniau datblygu a thu allan i ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig) ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

5.2 Ystyrir hefyd y safle fel un a ddatblygwyd o'r blaen. Mae Polisi C3 CDUG yn datgan y cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen ac a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu, yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r Cynllun. Byddai'r bwriad felly yn gwneud defnydd derbyniol o dir a ddatblygwyd o'r blaen.

5.3 Datgan Polisi CH3 CDUG y caniateir cynigion i adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol. O ran datblygiadau tai yn y canolfannau trefol mae Polisi CH6 CDUG hefyd yn berthnasol. Datgan y polisi yma y gwrthodir cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd neu rannau o safleoedd a allai yn eu cyfanrwydd ymdopi gyda 5 neu fwy o unedau tai os na gydymffurfir gyda'r meini prawf yn y polisi. Mae maen prawf 1 o Bolisi CH6 yn gofyn i ganran o'r unedau a ddarperir fod ar gyfer angen cyffredinol am dai fforddiadwy oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, y byddai'n amhriodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

5.4 O ganlyniad, ac yn ddarostyngedig i asesiad o'r materion fforddiadwy, ieithyddol a chymunedol, gweledol, cadwraethol ac archeolegol, mwynderau cyffredinol a phreswyl, trafnidiaeth, llifogydd a bioamrywiaeth fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol.

Materion tai fforddiadwy

5.5 Mae'r bwriad yn fwriad ar gyfer darparu 30 o fflatiau ymddeol. Mae'r fflatiau yma yn rhai hunangynhaliol ac felly yn disgyn i'w hystyried o dan bolisïau tai CDUG ac nid o dan y polisïau sy'n ymwneud gyda chartrefi preswyl / nyrsio. Mae Polisi CH6 CDUG yn datgan y dylai canran

(fydd yn amrywio o safle i safle) yr unedau a ddarperir fel rhan o’r cynllun ar unrhyw safle ym Mangor, Blaenau Ffestiniog, Caernarfon, Porthmadog a Phwllheli fod yn rhai sy’n cwrdd ag angen am dai fforddiadwy oni bai y gellir bodloni’r Awdurdod Cynllunio, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, y byddai’n amhriodol darparu tai fforddiadwy ar y safle.

5.6 Credir yn y lle cyntaf bod angen ystyried yr angen ar gyfer datblygiad o’r fath h.y. datblygiad ar gyfer defnydd gan bobl hŷn. Nodir bod yr ymgeisydd wedi darparu cyfiawnhad gyda’r cais cynllunio ar gyfer y datblygiad. O ran ward Gogledd Pwllheli (ble lleolir safle’r cais), mae gwybodaeth o Gyfrifiad 2011 yn dangos bod 19.8% o boblogaeth y ward yn 65 mlwydd oed neu’n hŷn (mae’r ffigwr hwn yn 24.7% ar gyfer ward De Pwllheli). O ran y grŵp oedran a fyddai’n gymwys i fyw yn yr unedau arfaethedig, sef pobl sy’n 60 mlwydd oed neu’n hŷn, nodai’r Cyfrifiad bod 26.7% o boblogaeth ward Gogledd Pwllheli yn perthyn i’r categori hwn (mae’r ffigwr hwn yn 30.5% ar gyfer ward De Pwllheli). Nodir fod poblogaeth Gwynedd yn parhau i heneiddio ac mae rhagolygon poblogaeth sail-2011 yn cefnogi hyn: [Gwybodaeth isod yn seiliedig ar wybodaeth rhagolygon poblogaeth oddi ar wefan Stats Wales].

<u>Amcanestyniad o gyfradd cynnydd y grwpiau oedran penodol (o’u cymharu â ffigyrau sail 2011) ar gyfer y blynyddoedd dethol - Gwynedd</u>

	2011	2016	2021	2026	2031	2036
Plant (0 – 15 mlwydd oed)	-	-2.8%	-1.5%	-1.9%	+1.0%	+2.6%
Poblogaeth sydd yn 65 mlwydd neu’n hŷn	-	+8.8%	+13.3%	+19.7%	+27.1%	+31.8%
Cyfanswm poblogaeth	-	+1.3%	+3.0%	+5.0%	+6.9%	+8.5%

<u>Amcanestyniad o ganran y boblogaeth fydd yn perthyn i’r grwpiau oedran penodol yn y blynyddoedd dethol - Gwynedd</u>

	2011	2016	2021	2026	2031	2036
Plant (0 – 15 mlwydd oed)	17.2%	16.5%	16.4%	16.0%	16.2%	16.2%
Poblogaeth sydd yn 65 mlwydd neu’n hŷn	20.8%	22.4%	22.9%	23.8%	24.8%	25.3%
Cyfanswm poblogaeth	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5.7 O ran ystyried y ddarpariaeth fforddiadwy yn unol â Pholisi CH6 noder y wybodaeth ganlynol ddarparwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:

- Roedd 32 uned fforddiadwy yn berthnasol i’w hystyried yn ardal Cyngor Tref Pwllheli ar gyfer Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai Gwynedd 2014. Yn ôl y gwaith maes ar gyfer y gydastudiaeth hon (Ebrill 2014), roedd 16 o’r unedau hyn wedi eu cwblhau tra nad oedd yr un o’r 16 uned arall wedi eu dechrau.
- Mae 4 safle wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer tai ym Mhwllheli yn y CDU. Byddai’n ddisgwyliedig i ddatblygiad ar y safleoedd hyn gynnwys elfen o dai fforddiadwy.

- Mae'r wybodaeth mewn perthynas â'r Gydastudiaeth Argaeledd tir ar gyfer tai Ebrill 2013 yn awgrymu y gellir darparu 54 unedau ar y safleoedd hyn hyd at y flwyddyn 2018. Wrth drosglwyddo'r canran o unedau fforddiadwy a ddisgwylir i'w darparu ar y safleoedd hyn (fel y nodir yn y CDU) i'r wybodaeth hyn, byddai disgwyl darparu 20 uned fforddiadwy ar y safleoedd hyn yn y cyfnod hyd at 2016.
- Nododd cyfrifiad 2011 bod 586 allan o'r 1,154 o ofodau teuluol ('household spaces') a feddiannwyd yn ward Gogledd Pwllheli (ble lleolir y safle hwn) yn rhai a oedd wedi eu perchen gan y sawl a oedd yn byw ynddynt. Roedd 198 uned wedi eu rhentu'n gymdeithasol. O ran ward De Pwllheli, nodir bod 449 allan o'r 966 o ofodau teuluol a feddiannwyd yn rhai a oedd wedi eu perchen gan y sawl a oedd yn byw ynddynt, gyda 234 uned wedi eu rhentu'n gymdeithasol.
- Wrth gymharu gwybodaeth o ran canolrif prisiau tai[1] (£115,000 ar sail 21 gwerthiant) gyda'r canolrif incwm (£19,925) yn 2013, noder bod y gymhareb fforddiadwyedd ar gyfer ward Gogledd Pwllheli yn 5.8 h.y. mae canolrif prisiau tai yn 5.8 gwaith yn fwy na'r canolrif incwm (aelwydydd). Y gymhareb fforddiadwyedd ar gyfer ward De Pwllheli oedd 9.4 (Canolrif prisiau tai = £173,000 ar sail 19 gwerthiant; Canolrif incwm = £18,476).
- Mae gwybodaeth gan Uned Ymchwil Corfforaethol Cyngor Gwynedd, ar sail gwybodaeth o 2013, yn nodi fod 64.7% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad yn ward Gogledd Pwllheli. Mae'r ffigwr hwn yn 74.2% ar gyfer ward De Pwllheli. Mae'r wybodaeth hyn wedi ei seilio ar y nifer o aelwydydd sydd ag incwm o lai na 1/3.5 o'r pris tai chwartel isaf [pris chwartel isaf tai yn ward Gogledd Pwllheli yn 2013 = £98,250; Ward De Pwllheli = £113,500].

Ar sail yr uchod felly nid oes amheuaeth ein bod yn derbyn fod yna gyfiawnhad i ofyn am dai fforddiadwy oni bai fod materion eraill megis dichonolrwydd yn atal hynny.

5.8 Fodd bynnag, yn unol â'r polisi fel y gwelir uchod, rhaid hefyd yw ystyried beth yw dichonolrwydd ariannol darparu tai fforddiadwy ar safle. Nodai paragraff 10.6 o Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy bod hyfywedd safle yn ffactor tyngedfennol i'w ystyried wrth bennu trothwyon (ar gyfer tai fforddiadwy), yn arbennig ar safleoedd bach. Mae effaith costau penodol ar hyfywedd datblygiad yn ffactor sydd yn cael ei ystyried ym maen prawf cyntaf Polisi CH6. Nodai'r maen prawf hwn y dylai cyfran o'r unedau ar safle o'r math hwn fod yn rhai fforddiadwy, oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl ystyried y ffactorau perthnasol i gyd y byddai'n amhriodol darparu tai fforddiadwy. Nodai paragraff 5.2.40 bydd "yr Awdurdod Cynllunio'n… negodi gyda datblygwyr i gynnwys elfen o dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n ddarostyngedig i'r polisi hwn. Bydd yn ofynnol i ddarpar ddatblygwr gyflwyno tystiolaeth i ddangos a chyfiawnhau sut mae wedi penderfynu ar y math penodol o dai ar y safle a sut mae hynny'n cyfrannu tuag at greu cymunedau cymysg".

5.9 Fel rhan o'r cais cyflwynodd yr ymgeisydd ddatganiad ymrwymiadau cynllunio a thai fforddiadwy. Mae'r ddogfen yma yn cynnwys asesiad hyfywdra o'r datblygiad ac mae'r ymgeisydd yn datgan fod costau sydd yn gysylltiedig â'r datblygiad yn golygu na fyddai'n hyfyw i roi cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy nac ychwaith unrhyw ddarpariaeth gynllunio arall. Ymgymerwyd gydag asesiad o'r materion hyfywdra gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan ddefnyddio pecyn cyfrifiadurol ar gyfer gwerthuso hyfywdra datblygiadau. Yn ychwanegol i hyn mae yna gryn drafodaethau wedi mynd ymlaen rhwng swyddogion ar ymgeisydd am y materion hyfywdra. Edrychwyd yn wreiddiol am gael cyfraniad o oddeutu 20% tuag at dai fforddiadwy. Fodd bynnag, yn dilyn gwneud yr asesiadau hyfywdra perthnasol daeth yn amlwg na fyddai cyfraniad o'r math yma yn hyfyw ar gyfer y datblygiad. Daethpwyd i'r canlyniad, yn sgil yr asesiadau a wnaethpwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, y byddai'n bosibl cael cyfraniad o 7%. Byddai hyn yn gyfystyr a rhyw 2 uned fforddiadwy ar y safle neu os yn gyfraniad cymudo tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn yr ardal byddai yn gyfystyr a rhyw £94,000. Mae'r ymgeisydd fodd bynnag yn dal i ddadlau nad yw'n hyfyw cael unrhyw gyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad. Fodd bynnag, er symud pethau ymlaen maent wedi cynnig swm cymudol tuag at dai fforddiadwy o £40,000. Maent fodd bynnag yn nodi

er mwyn gwneud y cyfraniad yma y byddai 25% o’r swm yn cael ei dalu cyn i’r cynllun gael ei feddiannu am y tro cyntaf ac yna’r 75% sy’n weddill yn cael ei dalu cyn bod 20 uned yn cael ei meddiannu.

5.10 Mae’r cyfraniad ariannol yma tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle i’w groesawu ac yn sgil y ffaith fod yna faterion hyfywdra yn gysylltiedig gyda’r bwriad yn un y byddai’n rhesymol i’w dderbyn yn yr achos yma. Byddai’r bwriad dan sylw yn cyfrannu tuag at ddarpariaeth o dai ymddeol yn lleol a ble nad oes y math yma o gartrefi i’w cael yn lleol. Byddai’r bwriad hefyd yn ail ddefnyddio safle tir llwyd sydd yn bresennol yn flêr ac yn ddolur llygad a byddai hefyd yn dod a buddion economaidd o safbwynt gwaith (rheolwr safle i redeg y safle yn dilyn cwblhau a gwaith adeiladu yn gysylltiedig gyda’r datblygu) ac yn ehangach yn y gymuned gyda’r preswylwyr yn defnyddio cyfleusterau lleol. Ystyrir felly yn sgil materion hyfywdra yn ymwneud gyda’r datblygiad ei bod yn rhesymol derbyn y cynnig o £40,000 tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle ac, yn yr achos yma, bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH6 CDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.11 Derbyniwyd datganiad ieithyddol a chymunedol fel rhan o’r cais. Nodir fod canran gymharol uchel o boblogaeth Pwllheli yn gallu siarad Cymraeg. Mae’r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli mewn man cyfleus ym Mhwllheli, yn agos at wasanaethau a chyfleusterau, sy’n debygol o gael effaith bositif ar wasanaethau a siopa lleol. Dylid ystyried potensial cynnydd yn y boblogaeth yn sgil y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Gall fod yr achos na fyddai preswylwyr mewn cartrefi o’r fath yn integreiddio gyda’r gymuned leol gymaint â phreswylwyr iau gan nad ydynt yn gallu gwneud hynny oherwydd symudoledd cyfyngedig. Nodir hefyd, oherwydd natur leol preswylwyr cartrefi gofal, mae’n debygol mai pobl leol fyddai’r preswylwyr, ond ni ellir gwarantu hyn. Bydd y datblygiad yn gallu golygu bydd tai yn cael eu rhyddhau ar gyfer pobl eraill ac mae’n bwysig ystyried yr effaith o hyn ar yr iaith Gymraeg. Ar y cyfan, ni chredir fod graddfa’r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio’n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Wedi dweud hyn, fe fydd unrhyw effaith yn gwbl ddibynnol ar iaith preswylwyr. Nodir na fyddai sicrwydd na modd rheoli pwy fyddai’n byw yn yr unedau preswyl nac yn cael eu cyflogi yno. Bydd rhaid pwyso a mesur budd y datblygiad yn erbyn yr effaith posibl ar fywiogrwydd yr iaith Gymraeg ond ni ragwelir y byddai’r bwriad yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg na’r gymuned ac y byddai’n dderbyniol o agwedd Polisi A2 CDUG.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.12 Mae polisïau B22, B25 a B27 CDUG yn berthnasol i’r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, mwynderau gweledol a thirweddu. Byddai gan yr adeilad ffryntiad o ryw 31 medr gyda’r ffordd sirol sydd wedi ei lleoli tua’r gogledd a byddai’r adeilad yn mynd yn ol o’r ffordd sirol honno i’r de o’r safle am oddeutu 50 medr. Mae’r adeiladau a fwriedir ei godi ar y safle yn gymysgedd o ddeulawr a thri llawr, gyda’i uchder yn amrywio rhwng 6.5 - 10.5 medr uwchlaw lefel y ddaear. Bydd y rhan trillawr yn cael eu gosod ar hyd ffryntiad y safle gyda’r ffordd sirol. Er bod yr adeilad yn un sylweddol o faint mae wedi cael ei dorri fyny o ran ei uchder, siapiau to a hefyd yn cynnig nodweddion fel talcenni a hefyd amrywiaeth mewn deunyddiau ar y waliau allanol. Byddai’r toeau yn gyfuniad o rhai brig a thalcendo (hip-roof) wedi eu gorchuddio gyda llechi naturiol. Byddai’r waliau allanol yn gyfuniad o rendr lliw, bric lliw bwff ac elfen o fric coch ynghyd ac elfen o gladio sinc. Ystyrir y byddai gorffeniadau o’r math yma yn dderbyniol ac o edrych ar y strydlun cyfagos gellir gweld elfennau o’r gorffeniadau yma mewn adeiladau cyfagos fel yr orsaf heddlu a’r eglwys. Ystyrir fod diddordeb wedi ei greu yn yr edrychiad fyddai’n wynebu Ffordd Ala drwy gael talcenni i dorri’r ffryntiad fyny a hefyd fod amrywiaeth yn uchder yr adeilad a siapiau’r to. Ystyrir mai’r edrychiad blaen yma yw’r pwysicaf o’r datblygiad o ran sut y bydd yn cyfrannu at y strydlun. Er bod y bwriad yn rhannol yn dri llawr mae yna adeiladau tri llawr eraill i’w cael yn y cyffiniau a ni ystyrir fod adeilad o’r uchder yma felly allan o’i le ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn parchu’r safle a’i gyffiniau a'i fod o ran ei raddfa, maint, ffurf, dwysed, lleoliad a deunyddiau yn dderbyniol. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd nac yn cael

effaith andwyol annerbyniol ar olygfeydd i mewn, allan nac ar draws y ganolfan. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisïau B22 a B25 CDUG. Bydd angen amodau o ran cytuno lliw'r llechen a hefyd o ran cyflwyno samplau o’r deunyddiau allanol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cytuno.

5.13 Cyflwynwyd cynllun tirlunio yn rhan o’r cais. Dengys y cynllun yma fwriad i atgyfnerthu'r tyfiant presennol ar y safle drwy blannu coed ychwanegol ar ffin orllewinol a dwyreiniol y safle ynghyd ag oddi fewn y safle. Bwriedir hefyd blannu gwlâu o lwyni o fewn y safle a hefyd ar y ffryntiad gyda’r ffordd sirol. Byddai’r coed a fwriedir eu plannu yn cynnwys criafolen (Juneberry - amelanchier Canadensis), blaguryn rhosyn ceirios (rosebud cherry - prunus subhitella autumnalis rosea), cerddinen (rowan - sorbus aucuparia aspelnifolia) a cherddinen Sweden (Swedish whitebeam - sorbus intermedia brouwers). Ystyrir fod y cynllun tirlunio yma yn un derbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi B27 CDUG. Ystyrir y bydd angen amod o ran cwblhau’r gwaith tirlunio yn unol gyda’r cynllun a gyflwynwyd.

Materion Cadwraethol

5.14 Mae’r tŷ annedd sydd wedi ei leoli ar ffin orllewinol rhan ogleddol y safle yn adeilad rhestredig gradd II ac felly mae’n ofynnol ystyried os bydd y bwriad yn amharu ar gymeriad a gosodiad yr adeilad hwnnw. Yn bresennol, mae golygfeydd o’r adeilad rhestredig o gyfeiriad y dwyrain wedi eu cau allan gan fodolaeth adeilad y cyn filfeddygfa. Oherwydd y bwriad i ddymchwel yr adeilad yma, bydd llinell adeiladu'r bwriad arfaethedig wedi ei osod yn ol oddeutu 3 medr ar y safle o’i gymharu gyda’r sefyllfa bresennol. Er fod mwyafrif y rhan o’r adeilad sydd yn ffinio gyda Ffordd Ala yn dri llawr mae’r rhan agosaf at yr adeilad rhestredig wedi ei leihau mewn uchder i fod yn ddeulawr. Byddai oddeutu 2 fedr o fwlch rhwng talcen agosaf yr adeilad arfaethedig a’r adeilad rhestredig ei hun. O ganlyniad i hyn, bydd agwedd yr adeilad rhestredig o gyfeiriad y dwyrain yn gwella, ac yn creu ymdeimlad mwy agored iddo. Ni ystyrir y byddai’r bwriad felly, o’i gymharu gyda’r sefyllfa bresennol, yn effeithio ar osodiad yr adeilad rhestredig ac ei fod felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B3 CDUG.

5.15 Gorwedd rhan o’r ffordd fynediad o fewn ardal cadwraeth y dref gyda’r gweddill o’r safle yn ffinio gyda’r ardal cadwraeth. Rhaid felly yw rhoddi ystyriaeth i Bolisi B4 CDUG ar angen i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth. Mae’r safle, fel sydd wedi ei grybwyll yn y llythyrau cefnogi, yn bresennol mewn cyflwr blêr ac yn ddolur llygaid. Felly, yn bresennol nid yw’r safle yn cyfrannu tuag at gynnal na chyfoethogi’r ardal gadwraeth. Ystyrir fod y bwriad, fel eglurwyd yn flaenorol, o ddyluniad addas i’r lleoliad. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i olygfeydd pwysig i mewn ac allan o’r ardal cadwraeth. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi B3 CDUG.

5.16 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i’r wybodaeth am y tirweddau hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. O ran ei leoliad o fewn ffurf adeiledig y dref ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai’n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Materion Archeolegol

5.17 Mae’r sylwadau a dderbyniwyd gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan fod yna oblygiadau archeolegol i’r bwriad. Mae’r adeiladau sydd i’w dymchwel yn dyddio o leiaf o ganol y 19eg ganrif ac er bod yr adeiladau wedi cael eu haddasu dros y blynyddoedd ymddengys fod hyn ar ffurf ychwanegiadau yn hytrach nag amnewid ac mae’r adeiladau felly yn ffurfio rhan o drefwedd hanesyddol Pwllheli. Nid oes gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wrthwynebiad i’r bwriad ond yn argymell rhoddi amod o ran cwblhau rhaglen o waith archeolegol cyn cychwyn y datblygiad. Ystyrir yn sgil hynny fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B7 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.18 Mae tai annedd presennol yn gorwedd gyferbyn a’r safle i’r gogledd, a chyfochrog a’r safle tua’r gorllewin. Ni ystyrir bod y tai i’r gogledd o’r safle yn cael eu heffeithio gan y bwriad ac ni fydd mwynderau trigolion y tai hynny yn cael ei effeithio. Mae tŷ annedd Neigwl wedi ei leoli oddeutu 2 fedr i’r gorllewin o ran blaen yr adeilad arfaethedig ac mae ffin eiddo Arddol, sydd hefyd i’r gorllewin o’r safle, wedi ei leoli oddeutu 6 medr o ran deulawr adain groes yr adeilad arfaethedig. Er bod wal garreg uchel yn gwahanu’r safle oddi wrth ardd yr eiddo cyfagos, yn ogystal â choed aeddfed, mae edrychiad gorllewinol yr adeilad arfaethedig yn cynnwys ffenestri. Nid oes oblygiadau o ran gor-edrych o’r ffenestri llawr daear ond mae potensial gor-edrych o’r lloriau uwch. Byddai ffenestri i’w gael ar lefel ail lawr talcen gorllewinol yr elfen tri llawr o’r datblygiad yn wynebu Neigwl sydd gyda ffenestr llawr cyntaf ar ei dalcen dwyreiniol. Ni ystyrir fodd bynnag y byddai’r bwriad yn achosi gor-edrych uniongyrchol sylweddol i’r eiddo yma gan y byddai rhannau o do’r datblygiad yn torri ar draws y ffenestri. Mae nifer helaeth o ffenestri i’w cael yn y rhan deulawr croes cefn o’r datblygiad. Fodd bynnag, er lleihau'r potensial gor-edrych mae’r cynllun wedi ymgorffori fflatiau sydd wedi eu lleoli ar ongl gyda’r ffenestri wedi eu gosod mewn modd na fyddai’n edrych yn uniongyrchol i’r eiddo cyfagos. Ystyrir y byddai hyn yn lleihau gor-edrych rhwng y datblygiad a thai presennol. Bwriedir hefyd blannu yn ychwanegol ger y ffin er ceisio lleihau gor-edrych. Mae fodd bynnag yn annatod bod rhyw gymaint o or-edrych yn digwydd o fewn aneddleoedd sydd gyda dwysedd uchel o ddatblygiadau, ond ni ystyrir bod mwynderau deiliaid yr eiddo cyfochrog yn cael ei niweidio’n arwyddocaol yn sgil y datblygiad arfaethedig. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi gorddatblygiad o’r safle ac er y gallai’r bwriad gynyddu’r traffig yn defnyddio’r safle mewn cymhariaeth gyda’r sefyllfa bresennol ni ystyrir y byddai’r cynnydd yma yn amharu yn sylweddol ar drigolion cyfagos. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i fwynderau’r gymdogaeth a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.19 Yn bresennol mae dwy fynedfa yn gwasanaethu’r safle. Bydd yr adeiladau arfaethedig yn cael eu lleoli ar draws y fynedfa fwyaf gorllewinol ac felly'r bwriad fel rhan o’r cais yw defnyddio’r fynedfa ar ochr ddwyreiniol y safle ac sydd wedi ei lleoli gerllaw’r eglwys. Byddai’r fynedfa yma yn caniatáu mynediad tuag at gefn y safle ar gyfer cerbydau ble byddai 22 o lefydd parcio wedi eu lleoli. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i’r bwriad. Mae sylwadau’r Uned Drafnidiaeth yn datgan fod y fynedfa yn gymharol i’r hwnnw a ganiatawyd ar gyfer y datblygiad tai blaenorol ac mae’r ddarpariaeth parcio o fewn y safle’n cydymffurfio a’r anghenion safonau parcio Cymru. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol gyda pholisïau CH33 a CH36 ond argymhellir fod amodau yn cael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd parthed darparu’r parcio cyn preswylio ac adeiladu’r fynedfa yn unol gyda’r cynlluniau.

Materion llifogydd

5.20 Gorwedd yr holl safle o fewn parth llifogydd C1 fel a ddangosir ar fapiau cyngor datblygu a llifogydd yn gysylltiedig gyda TAN 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Fel rhan o’r cais felly cyflwynwyd asesiad canlyniadau llifogydd. Yn ystod ymdrin gyda’r cais mae sawl diwygiad ac ychwanegiad wedi ei wneud o safbwynt yr asesiad canlyniadau llifogydd ac fel y gwelir mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn parhau yn un o wrthwynebiad ar sail llifogydd. Deallir fod yr ymgeisydd wedi cynnal cyfarfod gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ers derbyn eu sylwadau diweddaraf a bod yr asesiad canlyniadau llifogydd yn cael ei ddiweddaru. Mae llinell goch safle’r cais bellach hefyd wedi cael ei ddiwygio er cynnwys y tir yng nghornel de orllewinol y safle, oedd wedi ei nodi yn wreiddiol fel estyniad posibl i faes parcio Lidl, a hynny yn bennaf er ceisio dod dros bryderon Cyfoeth Naturiol Cymru o ran gallu rhoddi amod i reoli'r gwaith lefelu tir oedd ei angen er creu safle ar gyfer storio cydadferol o ran dŵr yn sgil codi lefelau mewn rhannau eraill o’r safle. Nid oes diweddariad i’r asesiad canlyniadau llifogydd wedi ei dderbyn mewn ymateb i’r pryderon a leisiwyd yn sylwadau diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru ac felly wrth baratoi’r rhaglen mae sylwadau diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru yn sefyll a hynny yn datgan gwrthwynebu o safbwynt materion llifogydd.

5.21 Mae datblygiad preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed o fewn NCT 15 ac felly ni ddylid caniatáu datblygiad o'r math yma o fewn ardal parth C1 oni bai ei fod yn cydymffurfio â'r meini prawf penodol o fewn polisi B29 a NCT 15. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ffurfio rhan o strategaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ei leoliad tu fewn i ffin ddatblygu'r ganolfan a hefyd fod rhan o'r safle wedi ei ddynodi fel safle ail-ddatblygu yn CDUG. Byddai'r bwriad hefyd wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen. Fodd bynnag nid yw'r bwriad yn ei ffurf bresennol wedi gallu dangos bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad yn dderbyniol ac felly yn ei ffurf bresennol mae'n groes i ofynion Polisi B29 CDUG a hefyd i'r cyngor a roddir yn NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

Materion bioamrywiaeth

5.22 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd arolwg cynefinoedd rhan 1 estynedig ac arolwg o bresenoldeb / absenoldeb ystlumod. Dangosodd yr arolwg ystlumod nad oedd ystlumod yn defnyddio'r safle i aeafgysgu ond ei bod yn cael ei ddefnyddio yn helaeth yn yr haf gan ystlumod pedol leiaf a pipistrelle. Hefyd dangosodd fod rhywogaethau eraill o ystlumod yn defnyddio'r ardd i hela. Fel rhan o'r bwriad cyflwynwyd cynlluniau yn dangos bwriad i greu clwydfan ystlumod yn rhan o ofod to'r adeilad newydd ynghyd ac yn nho porth car sydd i'w leoli o fewn y safle. Gwelir o'r sylwadau a dderbyniwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru eu bod yn gwrthwynebu'r bwriad a bod angen cyflwyno a chytuno manylion pellach am y dulliau lliniaru ar gyfer ystlumod. Mae sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn ategu sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r manylion ychwanegol yma sydd ei angen yn cynnwys dimensiynau, lleoliad a manylion agoriadau i'r glwydfan sydd i'w lleoli yn nho'r prif adeilad, cytuno cynlluniau goleuo a llystyfiant ar gyfer y safle ynghyd a chyflwyno manylion cynllun archwilio a monitro. Yn sgil derbyn sylwadau diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth derbyniwyd manylion pellach yn ymwneud gydag ystlumod oedd yn cynnwys cynllun diwygiedig ar gyfer y glwydfan ystlumod sydd i'w lleoli o fewn gwagle to'r prif adeilad a hefyd datganiad archwilio a monitro ystlumod. Ail ymgynghorwyd ar y manylion pellach yma ond ni dderbyniwyd ymateb wrth baratoi'r rhaglen. Yn bresennol felly mae yna wrthwynebiad i'r bwriad ar sail ei effaith ar ystlumod sydd yn rywogaeth warchodedig a ble mae angen gwybodaeth ychwanegol a newidiadau i'r mesurau lliniaru sydd yn cael eu cynnig. Nid oes modd felly asesu yn llawn os yw'r bwriad yn debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir ac felly mae'n groes i bolisi A1 a B20 CDUG. Pe penderfynir caniatáu'r cais gan y Pwyllgor, ni ellir rhyddhau penderfyniad tan fydd y manylion angenrheidiol a'r mesurau liniaru priodol wedi eu cytuno.

5.23 Cyflwynwyd arolwg coed ac adroddiad coedyddiaeth yn rhan o'r cais. Derbyniwyd hefyd gynllun diogelu coed. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Goed ar y bwriad ac maent yn fodlon gyda'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno. Os caniateir y cais bydd angen amodau o safbwynt gwaith i gydymffurfio gyda'r adroddiadau coed a chynllun gwarchod coed, dim gwaith i'w wneud i'r coed heb ganiatad ac ail-blannu coed os oes rhai yn cael eu colli o fewn 5 mlynedd i'r gwaith datblygu.

5.24 Cyflwynwyd arolwg a chynllun Llysiau'r Dial yn rhan o'r cais. Dengys y wybodaeth yma fod Llysiau'r Dial a 'horesetail' wedi eu lleoli ar rannau o'r safle. Mae'r Llysiau'r Dial i gael fwy tuag at ran deheuol y safle a'r 'horsetail' tuag at ran o ffin ddwyreiniol y safle. Mae'r ddau yma yn rywogaethau ymwthiol ac mae cynllun wedi ei gyflwyno ar gyfer eu gwaredu. Os caniateir y cais bydd angen amod i sicrhau fod y gwaith gwaredu yn cael ei gwblhau yn unol gyda'r wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn yr arolwg Llysiau'r Dial. Os waredir y rhywogaethau o'r safle yn unol gyda'r gwaith yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B35 CDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad yn fwriad ar gyfer darparu 30 o fflatiau ymddeol. Mae'r fflatiau yma yn rhai hunangynhaliol ac felly yn disgyn i'w hystyried o dan bolisïau tai CDUG. Mae Polisi CH6 CDUG yn datgan y dylai canran (fydd yn amrywio o safle i safle) yr unedau a ddarperir fel rhan o'r cynllun ar unrhyw safle ym Mangor, Blaenau Ffestiniog, Caernarfon, Porthmadog a Phwllheli

fod yn rhai sy'n cwrdd ag angen am dai fforddiadwy oni bai y gellir bodloni'r Awdurdod Cynllunio, ar ol ystyried y ffactorau perthnasol i gyd, y byddai'n amhriodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Fel rhan o'r cais cyflwynodd yr ymgeisydd ddatganiad ymrwymiadau cynllunio a thai fforddiadwy. Mae'r ddogfen yma yn cynnwys asesiad hyfywdra o'r datblygiad ac mae'r ymgeisydd yn datgan fod costau sydd yn gysylltiedig â'r datblygiad yn golygu na fyddai'n hyfyw i roi cyfraniad tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy nac ychwaith unrhyw ddarpariaeth gynllunio arall. Ymgymerwyd gydag asesiad o'r materion hyfywdra gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd gan ddefnyddio pecyn cyfrifiadurol ar gyfer gwerthuso hyfywdra datblygiadau. Yn ychwanegol i hyn mae yna gryn drafodaethau wedi mynd ymlaen rhwng swyddogion ar ymgeisydd am y materion hyfywdra. Edrychwyd yn wreiddiol am gael cyfraniad o oddeutu 20% tuag at dai fforddiadwy. Fodd bynnag, yn dilyn gwneud yr asesiadau hyfywdra perthnasol daeth yn amlwg na fyddai cyfraniad o'r math yma yn hyfyw ar gyfer y datblygiad. Daethpwyd i'r canlyniad, yn sgil yr asesiadau a wnaethpwyd gan yr Uned Polisi ar y Cyd, y byddai'n bosibl cael cyfraniad o 7%. Byddai hyn yn gyfystyr a rhyw 2 uned fforddiadwy ar y safle neu os yn gyfraniad cymudo tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn yr ardal byddai yn gyfystyr a rhyw £94,000. Mae'r ymgeisydd fodd bynnag yn dal i ddadlau nad yw'n hyfyw cael unrhyw gyfraniad tuag at dai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad. Fodd bynnag, er symud pethau ymlaen maent wedi cynnig swm cymudol tuag at dai fforddiadwy o £40,000. Mae'r cyfraniad ariannol yma tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle i'w groesawu ac yn sgil y ffaith fod yna faterion hyfywdra yn gysylltiedig gyda'r bwriad yn un y byddai'n rhesymol i'w dderbyn yn yr achos yma. Byddai'r bwriad dan sylw yn cyfrannu tuag at ddarpariaeth o dai ymddeol yn lleol a ble nad oes y math yma o gartrefi i'w cael yn bresennol. Byddai hefyd yn ail ddefnyddio safle tir llwyd sydd yn bresennol yn fler ac yn ddolur llygad a byddai hefyd yn dod a buddion economaidd. Ystyrir felly yn sgil materion hyfywdra yn ymwneud gyda'r datblygiad ei bod yn rhesymol derbyn y cynnig o £40,000 tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy oddi ar y safle a bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH6 CDUG.

6.2 Gorwedd y safle o fewn parth llifogydd C1 ac mae'r bwriad ar gyfer datblygiad sydd yn un agored iawn i niwed ar sail llifogydd. Er bod asesiad canlyniadau llifogydd wedi ei gyflwyno yn rhan o'r cais nid yw'r manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ddigonol i argyhoeddi Cyfoeth Naturiol Cymru fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt llifogydd. Mae trafodaethau pellach wedi cael eu cynnal a deallir y bydd yr asesiad canlyniadau llifogydd yn cael ei ddiweddaru ond yn ei ffurf bresennol nid yw'r bwriad wedi gallu dangos bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y datblygiad yn dderbyniol ac felly mae'n groes i ofynion Polisi B29 CDUG a hefyd i'r cyngor a roddir yn NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

6.3 Yn bresennol mae yna wrthwynebiad i'r bwriad ar sail ei effaith ar ystlumod sydd yn rhywogaeth warchodedig a ble mae angen gwybodaeth ychwanegol a newidiadau i'r mesurau lliniaru sydd yn cael eu cynnig. Derbyniwyd manylion pellach gan yr ymgeisydd ond ar adeg paratoi'r rhaglen nid oedd ymateb wedi ei dderbyn i'r ail-ymgynghori. Yn ei ffurf bresennol felly nid yw'n bosibl asesu yn llawn os yw'r bwriad yn debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir ac felly mae'n groes i bolisi A1 a B20 CDUG.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Nid yw'r bwriad yn ei ffurf bresennol wedi gallu dangos bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y datblygiad yn dderbyniol ac felly yn ei ffurf bresennol mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi B29 CDUG a hefyd i'r cyngor a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd.
2. Nid yw'r manylion lliniaru a'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn ddigonol i argyhoeddi'r Awdurdod Cynllunio Lleol na fydd y bwriad yn achosi niwed i ystlumod sy'n rywogaeth warchodedig ac mae'r bwriad felly yn groes i bolisi A1 ynghyd a pholisi B20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sy'n datgan, y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol uniongyrchol neu anuniongyrchol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd, oni bai gellir lleihau unrhyw effaith neu liniaru'n effeithiol.