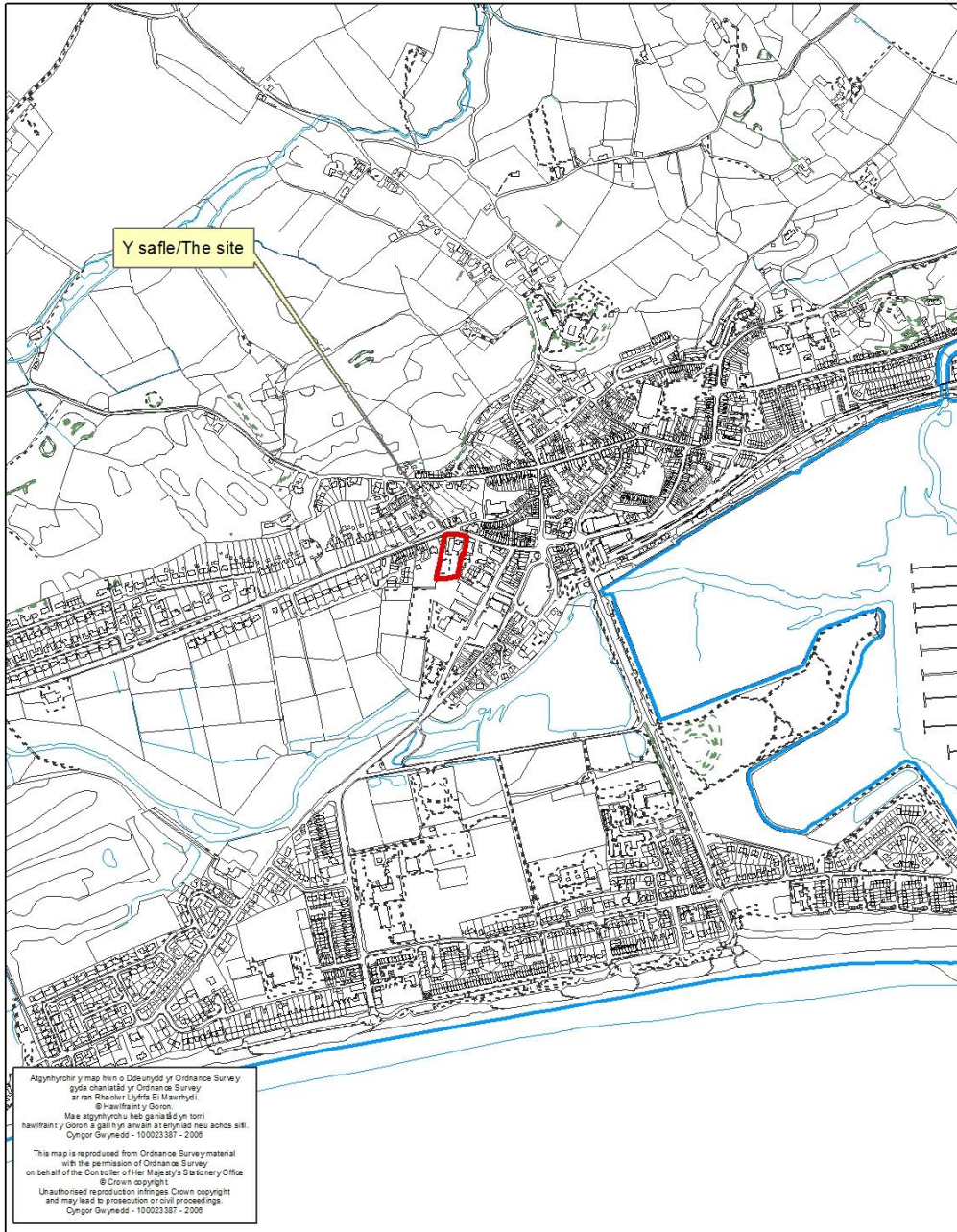


Rhif: 8



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.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C14/1118/45/LL
Dyddiad Cofrestru: 03/02/2016
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 , YR ALA, PWLLHELI, LL535BU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I 106

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 22 Chwefror 2016 er mwyn derbyn mwy o wybodaeth yn ymwneud gyda'r pris marchnad agored yr unedau, materion hyfywdra ac eglurhad pam fod y dyluniad ar gyfer adeilad 3 llawr.

1.2 Mae'r datblygiad ar gyfer dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu adeilad newydd ar gyfer darparu 30 o fflatiau ymddeol ynghyd â 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.

1.3 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.

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

- Asesiad canlyniadau llifogydd
- Datganiad dyluniad, mynediad a chynaliadwyedd
- Datganiad cynllunio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Datganiad cymunedol ac ieithyddol
- Arolwg ystlumod
- Arolwg cynefinoedd estynedig cam 1
- Datganiad ymrwymïadau 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 trafndiaeth
- Adroddiad amodau cynllunio
- Adroddiad gwasanaethau
- Adroddiadau rhan 1 a 2 o ran halogiad tir

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

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIAU 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 GWYBODAETH 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddi-ddordeb 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 chyrsgiau 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 DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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 – Ymrwymadau Cynllunio (2009)

2.3 **Polisiâu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 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 preswyllo, adeiladu'r fynedfa, lleiniau gwelededd, trwyddedau a chytundebau deddf priffyrdd.
- Cyfoeth Naturiol Cymru:** Sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru (12 Chwefror 2016)
Tynnu eu gwrthwynebiad ar gyfer y cais ond yn argymhell cynnwys amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio yn ymwneud gyda chyflwyno cynlluniau lefelau safle, lefel llawr daear yr adeilad i fod ddim is na 3.87m AOD, cynnwys coed ychwanegol o fewn y cynllun tirlunio, lefel goleuo ac unol ac argymhellion lliniaru adroddiad ystumod.
- Dŵr Cymru:** Argymhell cynnwys amodau yn ymwneud gyda dŵr wyneb, dŵr aflan a draeniad tir ar unrhyw ganiatâd cynllunio.
- Gwarchod y Cyhoedd:** Heb eu derbyn.
- Uned Bioamrywiaeth:** Mae gwybodaeth bellach wedi eu cyflwyno:
 - Ymateb i lythyr CNC 08/12/2015 (E2110151429) sydd yn cynnwys cynlluniau diwygiedig.
 - Cynllun Tirlunio Diwygiedig (2101-01E)
 - Datganiad archwiliad a monitro ystumod
Hoffwn gynnwys amod fod y manylion yn y dogfennau yma yn cael eu dilyn yn union. Ymhellach rwyf yn cyd-fynd a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru bod angen plannu mwy o goed mwy ar ochr deheuol y safle ac ar ochr orllewinol y safle. Dylid cynnwys amod fod y wybodaeth bellach yma yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod am gymeradwyaeth gennym a Chyfoeth Naturiol Cymru cyn i'r gwaith gychwyn. Dylid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

hefyd gynnwys amod fod y mesurau i ddelio a Llysiau'r Dial yn cael eu dilyn yn unol â'r wybodaeth wedi ei gyflwyno yn y cynlluniau.

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:

Dim yn gallu rhedeg adroddiad oedran o'r system Tai Teg ond mae'n fwy tebyg fod y rhai ar y rhestr aros yn bobl ifanc. Mae 18 o bobl wedi cofrestru fod angen fflat ond dim ond gwybodaeth am lety 2+ ystafell wely sydd ar gael. Mae 12 wedi nodi bod angen eiddo 2 ystafell wely ym Mhwillheli ond ni ellir cadarnhau union oedran yr unigolion yma. Mae Strategaeth Lletya Pobl Hŷn yn cael ei ddatblygu ar hyn o bryd ond nid yw wedi ei gyhoeddi eto.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol 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 wrecws 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 argymhell 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 briodol. I gyflawni mesurau lliniaru o'r fath, awgrymir y dylid cynnwys amod ar gyfer rhaglen o waith archeolegol ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cynnod 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 18 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Diffyg llety o'r math yma ym Mhwillheli 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 cymeradwyr 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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 bolisiau tai CDUG ac nid o dan y polisiau 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].

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

	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%

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Amcanestyniad o ganran y boblogaeth fydd yn perthyn i'r grwpiau oedran penodol yn y blynyddoedd dethol - Gwynedd

	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 Mhllheli 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 ddisgwyliar 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 tai¹ (£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 chwarterel isaf [pris chwarterel 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 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 ymrwymadau 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. O fewn y ddogfen yma hefyd nodir fod prisiau marchnad agored yr unedau 1 ystafell wely yn £157,000 a'r unedau 2 ystafell wely yn £215,000. Mae'r asiant wedi cadarnhau fod y ffigyrau yma parhau i adlewyrchu'r sefyllfa bresennol o ran prisiau'r unedau. Mae'r prisiau yma hefyd yn adlewyrchu'r ffaith y bydd yna gyfleusterau / gwasanaethau ar gael ar gyfer y preswylwyr o fewn y datblygiad. Ymgwymerwyd 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. Er hynny, fe gofiwch pan gyflwynwyd y cais i Bwyllgor 22 Chwefror 2016 fod yr ymgeisydd wedi cynnig swm cymudol tuag at dai fforddiadwy o £40,000 er symud pethau ymlaen. Yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i ohirio'r cais ym Mhwyllgor 22 Chwefror 2016 cysylltwyd gyda'r ymgeisydd ynglŷn â'r materion hyfywdra a pam nad oedd yn bosibl cael cyfraniad cymudol uwch. Mae'r ymgeisydd erbyn hyn wedi dod ymlaen gyda chynnig o £94,000 tuag at dai fforddiadwy sydd yn cyd-fynd gyda'r swm roedd asesiad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ei ddatgan oedd yn bosibl iddynt ei gynnig.
- 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. 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

gyda'r datblygiad ei bod yn rhesymol derbyn y cynnig o £94,000 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 thirwedd. Byddai gan yr adeilad ffyrntiad o ryw 31 medr gyda'r ffordd sirol sydd wedi ei lleoli tua'r gogledd a byddai'r adeilad yn mynd yn ôl 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 ffyrntiad 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 ffyrntiad 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.13 Roedd yr aelodau yn bryderus ym Mhwyllgor 22 Chwefror 2016 am addasrwydd adeilad sydd yn rhannol dri llawr ar gyfer pobl hyn. Mae'r asiant wedi egluro ymhellach eu bod wedi gwneud dros 1000 o gynlluniau ar draws y wlad a bod eu cynlluniau ar y cyfan yn rhwng 3 a 4 llawr mewn uchder gyda nifer sydd wedi eu cwblhau yn 6 neu 7 llawr o uchel. Mae'r pum cynllun sydd wedi eu cwblhau yng Ngogledd Cymru (2 yn Llandudno, 2 ym Mae Colwyn ac 1 yn Llangollen) oll yn gynlluniau sy'n cynnwys 4 llawr yn y dyluniad. Mae'r dyluniad yn arferol yn cynnwys un lifft i'r holl lorïau. Mae'r lifft yma yn cael ei gynnal yn rheolaidd a pan mae achlysuron prin pan mae'n torri lawr mae'n destun galwad allan 24 awr er lleihau unrhyw anghyfleustra i'r preswylwyr. Mae'r llorïau uwch yn aml yn boblogaidd gan y darpar brynwyr gan yn aml mae yna well golygfa a hefyd oherwydd y gred fod yna well diogelwch.
- 5.14 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 gwllâu o lwyni o fewn y safle a hefyd ar y ffyrntiad 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 derbynol 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

- 5.15 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 ddimchwel 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 bod 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 fwllch 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 a'i fod felly yn dderbynol o safbwynt Polisi B3 CDUG.
- 5.16 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 llythrau 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 dderbynol o ran Polisi B3 CDUG.
- 5.17 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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

- 5.18 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 argymhell 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

- 5.19 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 croes 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

- 5.20 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

CH36 ond argymhellir fod amodau yn cael eu cynnwys ar unrhyw ganiatâd parthed darparu'r parcio cyn preswyllo ac adeiladu'r fynedfa yn unol gyda'r cynlluniau.

Materion llifogydd

- 5.21 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 Llifogydd. 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. Cynhaliodd yr ymgeisydd gyfarfod gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a derbyniwyd asesiad canlyniadau llifogydd diwygiedig. Yn ychwanegol addaswyd llinell goch safle'r cais 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. Yn sgil hyn mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl. Fodd bynnag maent wedi argymhell cynnwys amodau ar y caniatâd cynllunio o safbwynt manylion lefelau safle presennol ac arfaethedig ac y dylai lefel llawr gorffenedig y datblygiad ddim is na 3.87mAOD.
- 5.22 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. Mae'r bwriad bellach hefyd wedi gallu dangos bod canlyniadau posibl unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad yn dderbyniol ac felly yn ei ffurf bresennol mae'n cydymffurfio gyda gofynion Polisi B29 CDUG a hefyd y cyngor a roddir yn NCT 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.23 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. Yn sgil pryderon Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd gwybodaeth bellach 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. Yn sgil derbyn y wybodaeth ychwanegol yma mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth yn fodlon gyda'r bwriad ond fod angen cynnwys amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r amodau yma yn ymwneud gyda gwneud y gwaith yn unol gyda manylion gynhwysir yn yr ymateb i lythyr Cyfoeth Naturiol Cymru 08/12/2015 (E2110151429) sydd yn cynnwys cynlluniau diwygiedig, Cynllun Tirlunio Diwygiedig (2101-01E) a datganiad archwiliad a monitro ystlumod; angen plannu mwy o goed mwy ar ochr deheuol y safle ac ar ochr orllewinol y safle; cadw at y lefel o olau a ddangosir ar y cynlluniau. Ystyrir felly yn sgil gosod amodau priodol fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisiau A1 a B20 CDUG.
- 5.24 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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 ganiatâd ac ail-blannu coed os oes rhai yn cael eu colli o fewn 5 mlynedd i'r gwaith datblygu.

- 5.25 Cyflwynwyd arolwg a chynllun Llysiau'r Dial yn rhan o'r cais. Dengys y wybodaeth yma fod Llysiau'r Dial a 'horsesetail' 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 ymwithiol 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 bolisiau 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 ymrwymadau 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. Ymgwymerwyd 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. Yn wreiddiol cynigodd yr ymgeisydd gyfraniad cymudol o £40,000 ond mae hyn bellach wedi cael ei gynyddu i £94,000. 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 flêr 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 £94,000 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. Ers cyflwyno'r cais i Bwyllgor 22 Chwefror 2016 mae'r materion llifogydd wedi cael eu datrys i foddhad Cyfoeth Naturiol Cymru ac felly erbyn hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion Polisi B29 CDUG a hefyd y cyngor a roddir yn NCT 15: Datblygu a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 04/04/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Pherygl o Llifogydd. Bydd angen gosod amodau o safbwynt lefelau safle presennol ac arfaethedig a hefyd ar gyfer isafswm lefel llawr daear ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

- 6.3 Yn ychwanegol ers Pwyllgor 22 Chwefror 2016 mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth wedi eu hargyhoeddi na fyddai'r bwriad yn achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi A1 a B20 CDUG. Bydd angen amodau priodol o safbwynt bioamrywiaeth ar unrhyw ganiatâd cynllunio.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 am y cyfraniad swm cymunedol o £94,000 tuag at dai fforddiadwy ac i amodau –

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda chynlluniau.
3. Cytuno deunyddiau waliau allanol a llechi to.
4. Amodau priffyrdd i gynnwys - llefydd parcio i fod yn weithredol cyn meddiannu'r unedau, cwblhau'r fynedfa yn unol gyda chynlluniau, cwblhau'r fynedfa gyda cherrig sadio wedi eu cywasgu a'u gwastatau a'u sicrhau fod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau.
5. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru o safbwynt materion llifogydd - cynlluniau lefel safle, lefel llawr daear i fod dim is na 3.87m
6. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Bioamrywiaeth o safbwynt materion tirlunio, lefel goleuo ac unol gyda manylion ystlumod a gyflwynwyd.
7. Amodau Dwr Cymru yn ymwneud gyda dŵr wyneb, dwr aflan a draeniad tir.
8. Gwaith i gydymffurfio gydag adroddiad coed a chynllun gwarchod gwreiddiau coed.
9. Dim gwaith i goed heb ganiatad.
10. Ail-blannu coed sy'n cael eu colli o fewn 5 mlynedd.
11. Cwblhau rhaglen o waith archeolegol.
12. Ymgymryd gyda'r gwaith yn unol gydag argymhellion yr Adroddiad Halogiad Tir.
13. Angen gwaredu Llysiau'r Dial.