

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/0524/14/R3

**Dyddiad
Cofrestru: 06/06/2019**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Peblig

Bwriad: Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol a chreu ffordd fynediad ynghyd ag adnoddau cysylltiol

Lleoliad: Tir Canolfan Segontiw, Pendalar, Caernarfon LL55 2RP

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i godi 4 uned byw hunan gynhaliol i'w defnyddio fel llety dros dro ar gyfer gofynion unigolion bregus. Bwriedir defnyddio mynedfa a ffordd bresennol i mewn i'r safle gan arwain tuag at y 4 llecyn unigol gyda gwaith cysylltiol o fewn y safle gan gynnwys gwelliannau i'r ffordd ei hun, ffensio, gosod golau stryd a thirlunio hefyd yn cael ei ddarparu.
- 1.2 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli ar ran o gyn safle Canolfan Segontium o fewn ffiniau datblygu tref Caernarfon sydd wedi ei dynodi yn y Cynllun Datblygu Lleol fel Canolfan Gwasanaeth Trefol. Ei ddefnydd olaf oedd fel safle a oedd yn cynnwys Ysgol Pendalar ynghyd â Chanolfan Segontium sef canolfan ddydd i oedolion gyda anawsterau dysgu. Mae defnydd o'r safle wedi dod i ben ers rhai blynyddoedd gyda'r holl adeiladau wedi eu dymchwel gan adael dim ond y lloriau concriid mewn lle. Mae defnydd y safle felly yn wâg a gordyfiant o ddrain a mieri trwy'r safle. Er hynny, mae un rhan o'r safle (sydd ddim yn ffurfio rhan o'r cynnig presennol) yn cynnwys is-orsaf drydan a mast cyfathrebu. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan dai preswyl yn bennaf i bob cyfeiriad, gyda gerddi cefn Llys Talar a Cae'r Saint yn ffinio gyda'r safle i'r gogledd. I gyfeiriad y de mae Caer rufeinig Segontium sydd yn Heneb Gofrestredig.
- 1.3 I gadarnhau, mi fyddai'r bwriad yn golygu:
- Adeiladu 4 uned neu 'pod' byw fyddai'n unllawr gyda arwynebedd llawr o 30m² ac yn 4.3m i'r crib o fewn lleiniau unigol
 - Yn fewnol mi fyddai ystafell fyw/bwyta a chegin agored gyda ystafell ymolchi ac un ystafell wely ar wahan
 - Yn allanol mi fyddai'r waliau wedi eu gorffen gyda chladin coed a thô pilen (membrane) un haen llwyd tywyll
 - Dangosir llwybrau troed unigol yn arwain at y 4 uned o'r ffordd gyfagos gyda ffens bren 2m o uchder yn amgylchynu'r safle
 - Darperir man storio biniau yn gyfochrog a'r ffordd fynediad ger y gyffordd i'r safle
- 1.4 Mae'r dogfennau/asiadau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Datganiad Dylunio a Mynediad (gyda fersiynau diwygiedig)
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Asesiad Archeolegol (gyda fersiynau diwygiedig)
 - Asesiad o'r Effaith ar Treftadaeth (gyda fersiynau diwygiedig)
 - Asesiad Effaith Ecolegol
 - Arolwg Ymlusgiaid
- 1.5 Cyflwynir y cais y bwyllgor o ystyried natur cynhennus y bwriad a'r pryderon a amlygwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon.

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
 ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
 ISA 5 – Darparu Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
 PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
 TRA 2 – Safonau Parcio
 TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 PS 5 – Datblygu Cynaliadwy
 PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
 PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2 – Meini prawf datblygu
 PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
 PCYFF 4 – Dylunio a Thirweddu
 PS 16 – Darpariaeth Tai
 PS 17 – Strategaeth Aneddleoedd
 TAI 1 – Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
 TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai
 TAI 15 – Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad
 PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
 AMG 5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
 PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
 AT 1 – Ardaloedd Cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.
 AT 4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 10 2018

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

NCT 12: Dyluniad

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Fe welir nifer o amrywiol geisiadau yn ymwneud â defnydd blaenorol y safle fel ysgol a chanolfan ddydd megis adeiladau dros dro ac estyniadau i'r adeiladau ar y safle bryd hynny.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cytuno
Cymuned/Tref:

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthywnebiad i'r bwriad ac awgrymir cynnwys amodau safonol. Cadarnhawyd fod trafodaethau cychwynnol wedi eu cynnal ble cytunwyd nad oedd angen manau parcio ond fod rhaid darparu ffordd stád o léd safonol ble gellir parcio ar un ochr tra'n gadael gofod digonol er mwyn gallu pasio. Nodir os bydd cynllun pellach i'r dyfodol i ddatblygu gweddill y safle, fod mod di drosi'r man troi yn le parcio penodol i'r 4 uned byw. Ymhelaethir ar yr agweddau yma yn yr asesiad isod.

Dwr Cymru: Cyngor ac amodau safonol

Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig. Wedi derbyn gwybodaeth pellach ar ffurf asesiadau ecolegol, ail ymgynghorwyd yn ffurfiol a derbyniwyd ymateb yn cadarnhau gan nad oes rhywogaethau wedi eu gwarchod gan Ewrop yn defnyddio'r safle, nid oes unrhyw sylwadau pellach i'w wneud ar y cais ond awgrymir y dylid ymgynghori gyda ecolegydd y Cyngor oherwydd diddordeb ymlusgiaid at y safle..

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau cychwynnol yn nodi fod y tir yn dir gwyrdd ac felly angen asesiad ecolegol. Derbyniwyd asesiadau a gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd a derbyniwyd ymateb pellach gan yr Uned Bioamrywiaeth i'w cynnwys. Maent yn cadarnhau fod y wybodaeth yn drylwyr a chywir ac y byddai amodau i sicrhau y gwethredir yn unol a'r mesurau lliniaru fel yr awgrymir yn briodol.

Uned Strategol Tai: Mae'r cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal gyda trefniadau yn eu lle i weithio gyda Chymdeithas Tai i weithredu'r datblygiad. Nid yw'n ymddangos fod trefniadau digonol ar gael ar hyn o bryd yn lleol ac mae'r cynnig yma yn darparu unedau arbenigol fyddai'n cwrdd ag angen penodol.

CADW: Amlygwyd pryderon ynglyn ac effaith y datblygiad arfaethedig ar olion archeoleg o ystyried lleoliad heneb Segontium gerllaw a diffyg gwybodaeth glir. Derbyniwyd sawl fersiwn o wybodaeth pellach mewn ymateb gan Ymgynghorwyr Archeolegol yr ymgeisydd. Awgrymir cynnwys amod i gynnal gwaith ar y safle. Ymhelaethir ar yr agweddau yma yn yr asesiad isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol
Gwynedd: Cynhaliwyd trafodaethau rhwng yr ymgeisydd a'u cynrychiolydd archeolegol a GCAG er mwyn bodloni pryderon a amlygwyd am effaith y bwriad ar olion archeolegol. Derbyniwyd gwybodaeth pellach maes o law sydd yn dderbyniol ac yn ddigonol i'w amodi'n ffurfiol. Gweler sylwadau pellach am yr agwedd yma yn yr asesiad isod.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn derbyn gwybodaeth pellach. Mae'r cyfnod hysbysebu ac ail hysbysebu wedi dod i ben, derbyniwyd y sylwadau/gwrthwynebiadau gan gynnwys petisiwn wedi ei arwyddo gan oddeutu 30 o drigolion lleol yn nodi'r canlynol:

- Pryder am y defnydd arfaethedig gan gynnwys pryderon am ymddygiad gwrthgymdeithasol
- Diffyg gwybodaeth
- Effaith niweidiol ar fwynderau cyffredinol yr ardal
- Yn groes i ofynion polisi'r Cyngor sydd yn cyfeirio at faterion iechyd a diogelwch datblygiadau newydd

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu tref Caernarfon ac o fewn ardal breswyl yn bennaf. Mae'n safle sydd eisioes wedi ei ddatblygu ac fel mae ail maen brawf polisi PS 5 yn nodi, *"cefnogir datblygiadau...sydd yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ail ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen oddi mewn i ffiniau datblygu'r canolfannau gwasanaeth trefol"*.
- 5.2 Mae'r bwriad ar gyfer codi 4 uned neu 'pod' byw sydd wedi eu cynllunio a'u darparu er mwyn cyrraedd anghenion unigolion bregus. Mi fyddant ym mherchnogaeth y Cyngor ac yn cael eu rheoli ar gyfer llety tymor byr trwy'r Cyngor mewn partneriaeth gyda landlord cymdeithasol cofrestredig.
- 5.3 Mae eglurhad y bwriad yn nodi ei fod wedi ei gynllunio i ddiwallu anghenion unigolion gyda anghenion cymhleth a lluosog sydd yn agored i niwed. Nodir ymhellach y bydd y cynnig yn annog ymgysylltiad ac yn rhoi sefydlogrwydd i ddeiliaid trwy ddarparu llety sefydlog o ansawdd uchel gyda mynediad at rwydweithiau cymorth cyfagos, cysylltiadau cymunedol ac amwynderau hanfodol ac yn hwyluso trosglwyddo o lety byw dros dro i lety tymor hir fwy sefydlog. Bydd y lleoliad yn galluogi cefnogaeth agos a monitro cleientiaid gan weithwyr proffesiynol fel y gwasanaeth prawf, Gwasanaethau Cymdeithasol, iechyd, rhwydwaith camddefnyddio sylwedddau ac ati. Trwy ddarparu'r Pods arfaethedig, mae'r Cyngor yn ceisio diwallu angen tai penodol am lety tymor byr / canolig. Dywedir fod y Gwasanaethau Digartrefedd wedi nodi bod nifer y cleientiaid sy'n ceisio llety yn fwy na'r cyflenwad gan nad oes digon o gapasiti yn y sector rhentu cymdeithasol i ddarparu ar gyfer y grŵp hwn.
- 5.4 Y bwriad felly yn yr achos yma fel sydd wedi ei nodi yw i ddarparu 4 uned neu pod preswyl ar y safle. Maent yn fwriadol o ran ffurf ac i raddau maint, er mwyn cwrdd â gofynion unigolion sydd angen cefnogaeth ar gyfer anghenion neilltuol. Nodir mai llety dros dro yw'r unedau er mwyn cynorthwyo defnyddwyr i sefydlogi eu bywydau a symud ymlaen i lety fwy parhaol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.5 Mae polisi TAI 1 yn caniatáu codi tai o fewn safleoedd addas o fewn y ffin datblygu, tra fod polisïau PS 16 a PS 17 yn cyfeirio at darpariaeth tai a strategaeth anheddleoedd. Fe welir trwy gyfuniad o leoliad, nifer a chapasiti fod y bwriad yn ei hanfod yn gwbl dderbyniol ar sail gofynion sylfaenol polisïau TAI 1, PS 16 a PS 17.
- 5.6 Mae polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy yn y Canolfannau Gwasanaethol Trefol. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, cydnabyddir mai llety hunangynhaliol arbenigol a fwriedir yn yr achos yma sydd yn cael ei ddarparu gan Gyngor Gwynedd gyda chefnogaeth gan landlord cymdeithasol. Oherwydd natur y defnydd bwriedig yn ogystal â maint yr unedau eu hunain, mae'n ymddangos fod yr holl unedau yn cynnig llety fforddiadwy i rai mewn angen ac nid yn unedau byw fydd ar gael ar y farchnad agored. O ganlyniad credir bod y bwriad yn addas ac yn dderbyniol o safbwynt meini prawf perthnasol polisi TAI 15.
- 5.7 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (2018) yn nodi: "Disgwylir i bob cynnig am ddatblygiad preswyl ddarparu tai marchnad a/neu dai fforddiadwy sy'n diwallu'r angen a'r galw am dai lleol a dystiolaethwyd". Nodir fod gwybodaeth wedi ei gyflwyno ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais sydd yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer unedau o'r math yma sef unedau 1 ystafell wely yn unig. Mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y cynnig yn cyfarch yr angen yn yr ardal a bod trefniadau yn eu lle i weithio gyda Chymdeithas Tai i weithredu'r datblygiad. Maent hefyd yn nodi nad yw'n ymddangos fod trefniadau digonol ar gael ar hyn o bryd yn lleol ac mae'r cynnig yma yn darparu unedau arbenigol fyddai'n cwrrd ag angen penodol. Credir felly fod y bwriad fel a gynigir yn briodol ac yn cydymffurfio â gofynion y polisi a'r CCA.
- 5.8 Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 1: Ffiniau Datblygu, PS16: Darpariaeth Tai, PS17: Strategaeth Anheddleoedd, TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol, TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai a TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad o'r Cynllun Datblygu Lleol a'r CCA Cymysgedd Tai a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.9 Mae'r bwriad yma ar gyfer codi 4 adeilad unllawr o'r newydd ar safle a welodd ddefnydd blaenorol fel safle addysg a gofal/hyfforddiant. Roedd yr adeiladau blaenorol yn sylweddol fwy na'r cynnig presennol ac ar ran o'r safle oedd yn uwch ac felly yn weladwy o fewn y tirlun lleol. Roedd y defnydd yma hefyd yn amlwg yn golygu fod symudiadau a gweithgareddau cymharol ddwys yn deillio o'r safle yn enwedig ar adegau penodol o'r dydd.
- 5.10 Mi fyddai'r adeiladau bwriedig yn unllawr ac o faint cymharol fychan. Maent i'w codi ar ran isaf y safle o ran lefel tir ac felly yn ymdoddi i mewn i'w leoliad heb sefyll allan i raddau amlwg o fannau ymhellach o'r safle. Mae'r bwriad yn cynnwys elfennau eithaf modern o ran edrychiadau a ffurf allanol ond yn bwrpasol felly ar gyfer y defnydd arfaethedig. Maent wedi eu cynllunio fel eu bod yn cyrraedd gofynion cyffredol yn ymwneud ag amrywiol ofynion gan gynnwys arbed ynni ac ati. Mae polisi PCYFF 3 yn nodi y rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni tra fod polisi PS 6 yn nodi y caniateir cynigion sydd yn cynnwys safonau dylunio cynaliadwy.
- 5.11 Fe welir fod amrywiaeth yn lleol o ran edrychiadau a maint adeiladau gyda'r mwyafrif o dai preswyl yn ddeulawr tra fod Fflatiau Pendalar sydd gerllaw, yn dri llawr. Ystyrir fod maint, lleoliad ac edrychiadau a gorffeniadau allanol yr unedau yma yn dderbyniol ac wedi eu dylunio i bwrpas penodol ac na fyddant yn achosi effaith andwyol gweledol yn y lleoliad yma. Yn ogystal, mae safon effeithlonrwydd ynni'r adeiladau hefyd yn cyfrannu tuag at greu safle cynaliadwy. Gwelir fod dyluniad yr unedau a gosodiad y safle yn sicrhau dyluniad cynhwysol ac effeithiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

sy'n galluogi mynediad llawn i bawb. Nodir y gofynion yma yn maen prawf 7 o bolisi PCYFF 3 ac felly credir fod y bwriad yn gwireddu'r gofyn yma. O ganlyniad credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 6 PCYFF 3.

- 5.12 Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu y bydd y gwaith paratoi yn clirio safle sydd wedi gor dyfu i raddau annerbyniol. Yn ogystal, fe welir fod y cynnig yn bwriadu cynnal tirlunio meddal i bob llain yn ogystal ac ar hyd ochrau'r ffordd fynediad. Rhagwelir hefyd y bydd coed ar ffiniau ehangach y safle yn cael eu cadw. Credir fod y datblygiad wedi ystyried materion tirweddu trwy gadw ac ychwanegu at nodweddion naturiol y safle a thrwy hynny, mae'n cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 4.
- 5.13 Mae rhan agosaf plot 1 (sef yr agosaf at dai Llys Talar) wedi ei leoli tu cefn i rifau 4 a 3 Llys Talar. Mae'r pellter rhwng yr uned a'r wal ffin yn oddeutu 10m tra fod y ffens arfaethedig yn rhoi oddeutu 8m rhwng y safle a ffin tai Llys Talar. Yna fe welir fod oddeutu 18-22m rhwng rhan agosaf yr uned a chefn y tai tra fod oddeutu 16-18m rhwng y ffens a chefn tai Llys Talar. Ystyrir fod y pellteroedd yma rhwng yr adeiladau newydd a'r ffin a chefnau tai Llys Talar yn dderbyniol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos. Cydnabyddir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn newid i'r defnydd ac i'r safle o'i gymharu a'r sefyllfa yn bresennol ond ni ystyrir fod hyn ynddo'i hun yn creu sefyllfa andwyol i'r graddau y byddai'n annerbyniol. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar ystyriaethau amrywiol gan gynnwys iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Defnydd preswyl bwriedig a geir yn yr achos yma ac mae graddfa'r bwriad yn fychan sef 4 uned 1 ystafell wely. Nid yw lleoliad a gosodiad yr unedau arfaethedig yn awgrymu y byddant o ganlyniad yn arwain at effaith andwyol yn lleol ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2.
- 5.14 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, graddfa a deunyddiau allanol, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol annerbyniol ar unrhyw drigolion neu eiddo lleol. Ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.15 Cydnabyddir fod sylwadau wedi eu derbyn gan drigolion o Ffordd Cwstenin, Ffordd Llanbeblig a Stryd y Faenol ar ffurf deiseb yn pryderu am effaith y datblygiad ar eu mwynderau a'r ardal yn gyffredinol. Mae'r lleoliadau yma i gyfeiriad y gorllewin, de-orllewin a'r de ac yn ymylu gyda ffin ehangach y safle gyfan. Mae lleoliad y datblygiad yn rhan gogleddol y safle gyda mynediad ffurfiol tuag at yr unedau trwy'r fynedfa sefydledig yn rhan gogleddol y safle yn unig. Nid oes awgrymiad y bydd gweddill y safle yn agored i ddefnyddwyr yr unedau ac fe welir fod ffens 2m i'w chodi oddi amgylch yr unedau eu hunain. Gwelir hefyd fod ffens bresennol ar hyd ffiniau ehangach y safle ac felly credir fod elfen o warchod eisoes yn ei le. Mi fyddai rheolaeth cyflawn y safle yn nwylo'r Cyngor tra fydd rheolaeth o'r unedau o ddydd i ddydd yn nwylo landlord cymdeithasol mewn cydweithrediad gyda'r Cyngor. Fe ystyrir fod mesurau presennol a'r mesurau bwriedig a nodir ar y cynlluniau yn addas a rhesymol ar gyfer safle o'r fath ac wedi eu ystyried yn dderbyniol yn nghyd destun ystyriaethau cynllunio. Nid yw'r mater o reolaeth yr unedau ac i raddau y defnyddwyr eu hunain, yn ystyriaethau cynllunio perthnasol ac felly yn faterion y tu allan i'r hyn a ellir ei ystyried fel rhan o gais cynllunio.

Materion Priffyrdd

- 5.16 Mae'r bwriad yn golygu ail ddefnyddio'r fynedfa a'r ffordd fynediad i mewn i'r safle oddiar Ffordd Fictoria i gyfeiriad y gogledd. Mae'n fwriad cynnal gwelliannau i'r ffordd gan gynnwys lledu'r ffordd o'r 4-4.5m presennol i 5.5m a chreu llwybr cerdded ynghyd a chreu man troi i mewn at yr unedau. Oherwydd natur defnydd yr unedau, nid oes manau parcio yn cael eu darparu ar gyfer defnyddwyr ond fe gredir y byddai lle digonol gerllawi ymwelwyr barcio dros dro, er enghraifft, ar Ffordd Fictoria a Ffordd Pendalar ble does dim cyfyngiadau parcio

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

presennol. Mae'r safle mewn lleoliad hygyrch oddeutu 400-500m o ganol y dref tra fod y gosodiad a dyluniad yn sicrhau mynediad i ystod eang o ddefnyddwyr. Mae'r llwybr troed o'r safle i gysylltu gyda Ffordd Fictoria yn sicrhau fod llwybr troed cyflawn o'r safle tuag at canol y dref a chysylltiadau trafnidiaeth sefydledig.

- 5.17 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad ac yn awgrymu cynnwys amodau perthnasol i sicrhau datblygiad derbyniol. Er mwyn cadarnhau safbwynt materion priffyrdd, derbyniwyd sylwadau pellach gan yr Uned Drafnidiaeth sydd yn nodi y cytunwyd yn ystod trafodaethau cychwynnol nad oedd angen llecynnau parcio penodol ar gyfer pob uned, ond fod rhaid darparu ffordd stad o led safonol gyda man troi maint safonol arni er mwyn diogelu mynediad digonol nid yn unig ar gyfer cludo'r unedau prefab i'r safle ond hefyd ar gyfer mynediad i injan dan neu ambiwlans mewn argyfwng. Credir fod y ffordd a'r man troi sy'n cael ei gynnig ar hyn o bryd yn ddigonol ar gyfer y cais dan sylw. Mae'r lled o 5.5m yn ddigon i ddau gerbyd basio, felly i'r defnydd yma gellir dynodi un ochr ar gyfer parcio i 'ymwelwyr', gyda'r llall fel ffordd mynediad. Os daw cynllun arall yn ei flaen yn y dyfodol yna bydd angen man troi ymhellach i mewn i'r safle ac mi fysai'n bosibl trosi'r man troi yma i mewn i lecynnau parcio penodol ar gyfer yr 4 uned sengl.
- 5.18 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau PS4, TRA 2 a TRA 4.

Materion Ieithyddol

- 5.19 Mae'r lefel cyflenwad dangosol o dai newydd i'w codi ar gyfer tref Caernarfon yn nodi ffigwr o 415 yn ystod oes y Cynllun. Yn fras, mae niferoedd sydd wedi eu cwblhau neu wedi ei ddynodi ar gyfer datblygu yn 286 ac felly mae capasiti ddigonol ar gael i godi'r unedau newydd yma. Gan fod maen prawf 1b o bolisi PS 1 yn nodi mai dim ond ar adegau y bydd datblygiad preswyl yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol y bydd angen gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg, yn yr achos yma fe ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisi hwn. Rhaid nodi yn ogystal fod yr angen lleol wedi ei gydnabod ac felly datblygiad fyddai'n cefnogi'r galw lleol yma fyddai'n cael ei wireddu. Credir yn ogystal fod modd sicrhau mai enw Cymraeg a roddir i'r safle fyddai'n adlewyrchu'r cymeriad lleol.

Llecynnau Agored/Darpariaeth addysgol

- 5.20 Mae polisi ISA 5 yn sicrhau darpariaeth briodol o lecynnau agored o fewn datblygiadau preswyl newydd o 10 neu fwy o unedau ble nad yw llecynnau agored presennol yn gallu diwallu anghenion y datblygiad bwriedig. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn cynnwys nifer o unedau byw sydd yn llai na'r trothwy fel a nodir yn y polisi ac felly nid yw gofynion polisi ISA 5 yn gwbl berthnasol. Er hynny, mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi nodi fod safle'r cais o fewn safle ehangach ac os oes unrhyw fwriad i ddatblygu gweddill y safle i'r dyfodol, yna bydd rhaid ystyried yr elfen yma bryd hynny.
- 5.21 Yn yr un modd, gan mai unedau 1 ystafell wely a ddarperir yn yr achos yma, ni fyddai'r angen am gyfraniad addysgol yn berthnasol yn yr achos yma er mwyn bodloni gofynion polisi ISA 1.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.22 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen darparu asesiad ecolegol ar gyfer y safle. Derbyniwyd Asesiad Amgylcheddol Cychwynol ynghyd ac Arolwg Ystumod ac Asesiad Effaith Ecolegol maes o law sydd wedi asesu'r safle o ran ystyriaethau perthnasol.
- 5.23 Mae cyfres o argymhellion yn cael eu cynnig yn yr adroddiadau, ac er mwyn gallu cefnogi'r bwriad awgrymir cynnwys amod sydd yn datgan fod angen dilyn yr argymhellion a geir yn yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

asesiadau ecolegol Gan fod yr arolwg yn cadarnhau'r sefyllfa ecolegol ar y safle a'r math o liniaru sydd ei angen credir ei bod yn rhesymol i gytuno a rheoli'r wybodaeth yma drwy amod cynllunio ffurfiol.

- 5.24 Ar sail hyn, cadarnhaodd yr Uned Bioamrywiaeth trwy ymgynghoriad ffurfiol fod y bwriad yn dderbyniol ac felly ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau ei effaith ecolegol lleol ac ar rywogaethau a warchodir yn ddarostynedig i dderbyn datganiad lliniaru perthnasol, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PS 19 a AMG 5 a chynghor a geir yn NCT 5. Nodir hefyd yma fod CNC wedi cadarnhau yn dilyn ail ymgynghori ar sail y wybodaeth Ecolegol ychwanegol nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau pellach ond yn awgrymu trafod y mater gyda ecolegydd y Cynghor, sydd fel a nodir uchod, wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol ac i gynnwys amodau priodol.

Materion Archeolegol

- 5.25 Mae'r safle wedi ei leoli ger safle Caer Rufeinig Segontiwm sydd yn heneb gofrestredig. Cafwyd cryn drafodaeth ynglyn ag effaith y datblygiad arfaethedig ar yr heneb gofrestredig yma gan gynnwys yr effaith ar osodiad y gaer ei hun ac unrhyw olion archeolegol tebygol ar y safle sydd i'w ddatblygu sydd yn ochri gyda safle o bwysigrwydd uchel fel hwn.
- 5.26 O ganlyniad i sylwadau a phryderon a godwyd gan CADW yn ogystal â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG), diweddarwyd y wybodaeth sef yr Asesiad Archeolegol ac fe gyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar Treftadaeth. Yn gryno, cafwyd sylwadau ar gynnwys y wybodaeth gan CADW a GCAG gan nodi pryderon am y wybodaeth ynghyd â chyfeiro at gostau tebygol fyddai'n debygol o gynnal gwaith cloddio ar y safle a allai effeithio ar hyfywra'r datblygiad arfaethedig. Derbyniwyd ymatebion i'r sylwadau gan ymgynghorwyr archeolegol ar ran yr ymgeisydd trwy ddiwygio'r asesiadau arbenigol. Ail ymgynghorwyd yn llawn gyda'r cyrff arbenigol a derbyniwyd yr ymatebion canlynol:
- CADW – cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais yma gan gynnwys cyfiawnhad fwy cyflawn ar gyfer gwaith cofnodi'r safle a chostau tebygol o gynnal archwiliad llawn o'r safle. Gan fod yr ymgeisydd yn ymwybodol o gostau ynghlwm gyda amod i gynnal gwaith ar y safle a'u cyfrifoldeb i gynnal y gwaith fel yr awgrymir, mae'r amod yn cyrraedd y gofynion perthnasol.
 - GCAG – mae'r wybodaeth diwygiedig wedi ymateb i fwyafrif y pryderon a amlygwyd yn ein sylwadau cychwynol. Awgrymir y dylid cynnwys amodau priodol ar gyfer lliniaru effaith y datblygiad gan gynnwys cytuno ar raglen waith archeolegol ar gyfer y safle a pharatoi adroddiad manwl o ganlyniadau'r gwaith archwilio ar ôl cwblhau'r gwaith.
- 5.27 Mae datblygu safle fel a geir yma mor agos i heneb bwysig fel Segontiwm yn sicr o godi nifer o gwestiynau o ran yr effaith ar olion archeolegol tebygol. Er fod y safle wedi ei ddatblygu eisioes trwy godi'r adeiladau a fu'n gweithredu fel Ysgol Pendalar a Chanolfan Segontiwm a'r holl adnoddau cysylltiol, mae angen sicrhau nad yw datblygiadau pellach yn effeithio ymhellach ar unrhyw olion tebygol. Trwy dderbyn cadarnhad CADW a GCAG y byddai amodau yn addas yn yr achos yma, rhaid asesu'r bwriad yng nghyd destun polisiau a chanllawiau penodol.
- 5.28 Mae polisiau AT 1 a AT 4 ill dau yn nodi'r pwysigrwydd o gynnal asesiad trwylywyr ac asesiad o effaith datblygiadau newydd ar safleoedd neu ddynodiadau wedi eu gwarchod. Credir fod gwybodaeth addas a digonol wedi ei gyflwyno yn yr achos yma i asesu'r bwriad yn llawn a thrwy gynnwys amodau penodol gellir sicrhau na ddylid ymgymryd ag unrhyw ddatblygiad hyd nes y cytunir ar raglen o waith archeolegol pellach fyddai'n bodloni pryderon CADW a GCAG. Rhaid nodi, er y gellir argymhell caniatu'r cais, y gall rhaglen o'r fath fod yn gymhleth a chostus gyda'r potensial i wneud y cynllun yn anhyfyw. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o'r sefyllfa yma ac wedi darparu costau amlinellol. Credir felly fod asesiad a gwybodaeth trylwyr wedi ei gyflwyno, fod sylwadau gan gyrrff perthnasol wedi eu derbyn ac o ganlyniad fod asesiad llawn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

wedi ei wneud yn erbyn polisiau mabwysiedig. O fewn NCT 24, fe rhoddir y cyngor canlynol: “ellir cysoni anghenion archeolegol a datblygu a gellir osgoi gwrthdaro posibl rhwng cynigion ar gyfer datblygu a’r nod o ddiogelu gweddillion archeolegol pwysig yn aml drwy drafodaethau cyn ymgeisio. Dylai’r trafodaethau hyn fod rhwng yr ymgeisydd, yr awdurdod cynllunio lleol, eu cynghorwyr archeolegol ac, mewn achosion lle y gellir effeithio ar henebion cofrestredig, Cadw....Dylai’r awdurdod cynllunio lleol ystyried y polisiau a’r ystyriaethau perthnasol a’u pwysu a’u mesur yn erbyn buddiannau’r datblygiad arfaethedig a’r angen amdano”. O ganlyniad, ac o ganlyniad i ystyriaeth lawn o’r holl faterion Cynllunio perthnasol credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 20, AT 1 a AT 4 yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol a Pholisi Cynllunio Cymru.

Materion draenio

- 5.29 Mae’r datblygiad arfaethedig wedi ei ddylunio i gynnwys ac ymgorffori mesurau draenio safonol a chyfredol. Mae gofynion presennol ar gyfer darparu unedau byw newydd yn nodi ei bod yn ofynnol i bob datblygiad newydd yng Nghymru sy’n 100 metr sgwâr neu’n fwy fod â System Ddraenio Gynaliadwy ar gyfer rheoli dŵr wyneb. Mae hyn yn cael ei gyfleu trwy faen prawf 6 polisi PCYFF 3 sydd yn nodi’r angen i systemau draenio fod wedi’u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd. Fel sydd yn arferol, ategir cyfarwyddyd safonol gan Dŵr Cymru a gwybodaeth am gyflwyno cais i awdurdodi cynlluniau draenio cynaliadwy. Trwy wneud hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn unol a gofynion maen prawf 6 polisi PCYFF 3.

Ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.30 Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd sylwadau gan drigolion lleol fel sydd wedi ei nodi uchod. Cydnabyddir fod pryder sylweddol wedi ei amlygu ynglyn â’r bwriad. Mae lleoliad yr unedau o fewn rhan bychan o safle ehangach gan wneud defnydd o nodweddion sydd eisoes wedi eu creu gan gynnwys y fynedfa a’r ffordd fynediad bresennol. Mae gosodiad y safle arfaethedig wedi ei gynllunio er mwyn sicrhau lleoliad addas ar gyfer darpar ddefnyddwyr. Ni chredir y byddai lleoliad a ffurf y datblygiad yn arwain at bryderon uniongyrchol amlwg ar fwynderau lleol, ac felly ni chredir yn yr achos yma fod rhesymau cynllunio amlwg dros wrthod y cais.

6. Casgliadau:

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

7. Argymhellid:

- 7.1 Caniatau – amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda’r cynlluniau
3. Tirlunio
4. Amodau bioamrywiaeth
5. Amodau priffyrdd
6. Oriau gweithio
7. Archeoleg
8. Darparu storfa biniau cyn preswyllo

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

9. Ffens i'w gosod cyn preswyllo
10. Dŵr Cymru
11. Tynnu PD

Nodiadau:
Dwr Cymru
SUDS
Priffyrdd