Rhif: 3

Cais Rhif:	**C20/0986/45/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**15-12-2020**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pwllheli**
Ward:	**Pwllheli**
Bwriad:	**Dymchwel ty tafarn a chodi 6 ty ynghyd a gwaith cysylltiol**
Lleoliad:	**Black Lion Lôn Abererch, Pwllheli, LL53 5LE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer dymchwel tŷ tafarn deulawr presennol ac adeiladu 6 tŷ 2 neu 3 llofft mewn rhes. Byddai'r tai yn 3 llawr ac yn cynnwys y canlynol:

Llawr Daear: cyntedd, toiled, ystafell iwtiliti, modurdy/gweithdy, ystafell wely/swyddfa

Llawr cyntaf: ystafell fyw, cegin, ystafell ymolchi

Ail lawr: dwy ystafell wely (1 yn en-suite)

1.2 Lleolir y safle mewn lleoliad amlwg ym Mhwllheli ac yn union gyfochrog a Ffordd Abererch (A497) ac yn agos i gyffordd/cylchfan brysur Ffordd Traeth sydd yn cynnwys mynediad tuag at archfarchnad gyfagos. Byddai'r drychiad gogleddol (blaen) yn wynebu'r briffordd ac adeiladau masnachol presennol gyferbyn tra fod y drychiad deheuol (cefn) yn gwynebu tai preswyl cyfagos ynghyd a maes parcio cyhoeddus. Yn allanol mae'n fwriad i gynnwys to crib o lechen naturiol a gorffeniadau cymysg i'r waliau gan gynnwys rendr a chladin pren. Mae'r safle presennol yn cael ei wasanaethu gan fynedfa bresennol oddiar Ffordd Abererch a'r bwriad fel a ddangosir yw cau'r fynedfa yma a chreu mynedfa newydd oddiar ffordd fynedfa bresennol at y maes parcio. Tu cefn i'r tai, mi fyddai un llecyn parcio yn cael ei ddarparu ynghyd a mynediad i'r modurdai ynghlwm. I'r blaen, mae'n fwriad darparu mynediad/gardd fechan oddiar y palmant cyhoeddus i'r unedau unigol.

1.3 Mae'r safle presennol yn cynnwys y prif adeilad ynghyd ag adeiladau allanol ac estyniadau yn y cefn, mae ardal eistedd allanol yn union i ochr yr adeilad presennol. Byddai'r tai yn cael eu gosod yn ôl o'r palmant ar y blaen ac yn gyfochrog ag adeilad a nodir fel gweithdy i'r ochr gorllewinol.

1.4 Mi fyddai uchder y tai oddeutu 1m yn uwch na rhan uchaf yr adeilad presennol ac yn ymestyn oddeutu 18m mewn hyd o dalcen yr adeilad presennol i'r ochr ddwyreiniol. Cydnabyddir fod adeiladau o fewn yr ardal leol yn amrywio o ran uchder, gorffeniadau a dyluniad gan gynnwys tai preswyl cymharol ddiweddar ar hyd Ffordd Abererch.

1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad, Asesiad Trafnidiaeth a Datganiad Cymunedol a Ieithyddol gyda'r cais.

1.6 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, lleolir y safle o fewn ardal breswyl yn bennaf gydag ambell ddefnydd masnachol gerllaw. Mae mewn lleoliad amlwg wrth ochr un o'r prif llwybrau trafnidiaeth i mewn ac allan o'r dref. Mae'r adeilad a'i ddefnydd fel tafarn yn wag ar hyn o bryd

1.7 Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn ffin datblygu'r dref, y tu allan ond yn gyfochrog a Ardal Gadwraeth y dref ac oddimewn i ddynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli

2 Polisiau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae’r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi’i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi’i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS17 - Strategaeth aneddleoedd

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a’r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS18 - Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

AT 3: Asedau treftadaeth nad ydynt wedi’i dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol

PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy

CCA: Cymysgedd Tai

CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3 **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C08D/0395/45/LL - cyfnewid patio a gosod cysgodfan gyda golau integredig - caniatawyd 16/10/18

4 **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ond yn awgrymu addasiadau i'r ffin a'r palmant
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw
Dwr Cymru:	Ymateb a chyngor safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Iaith:	Mae angen mwy o wybodaeth am bris marchnad tebygol y tai a'r dystiolaeth o'r angen am y math o dai sydd yn cael eu cynnig cyn gallu cyflwyno sylwadau llawn.
Uned Bioamrywiaeth:	Angen cyflwyno arolwg rhagarweiniol rhywogaethau gwarchodedig (Preliminary Roost Assessment) ar gyfer ystlumod

Uned Draenio Tir:	Gwrthwynebu, mae'r safle o fewn parth A ond oherwydd risg gan lifogydd dwr wyneb mi fyddai angen Asesiad effaith llifogydd cryno
Gwasanaeth Tân:	Dim sylw
Gwasanaeth Archaeolegol Cynllunio Gwynedd:	Er nad wedi ei restru nag o fewn ardal wedi ei ddynodi, ni gyflwynwyd arolwg o gyflwr yr adeilad, mae nodweddion hanesyddol iddo ag mi fyddai'n golled anffodus o'r math yma o adeilad, awgrymir cynnwys amod i gynnal archwiliad ffotograffeg

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n bwysig ystyried egwyddor y datblygiad yn erbyn Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), Polisi PS 5 (Datblygu cynaliadwy), Polisi TAI 1 (Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol), a Pholisi TAI 15 ('Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy'). O ran polisi PCYFF 1, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu gyfredol. Yn yr un modd, mae polisi PS 5 yn annog datblygiadau ar safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ag felly mae'r egwyddor yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma yn ogystal.

5.2 Yn y CDLl, mae Pwllheli wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan bolisi TAI 1. Mae’r polisi hwn yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn ein canolfannau trefol gan gynnwys safleoedd ar hap fel a geir yma, trwy ddarparu cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 323 uned (sydd yn cynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo’r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na’u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.).

Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 80 uned wedi eu cwblhau ym Mhwllheli. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2020 yn 68 o unedau.

Noder bod dau safle arall wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer tai ym Mhwllheli nad oedd yn destun caniatâd cynllunio yn Ebrill 2020. Mae ffigwr dangosol o 164 o unedau ar gyfer y ddau safle hyn yn y Cynllun (T28, Tir ger Lôn Caernarfon = 150 o unedau; T29, Cae Deinio = 14 uned).

Mae’r ffigyrau hyn ar y cyd yn uwch na’r ffigwr cyflenwad dangosol a nodir yn y Cynllun ar gyfer Pwllheli heb ystyried y bwriad hwn.

Gan y bydd yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020 a chwblhau’r banc tir presennol fe fydd angen cyfiawnhad efo’r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

Gall hyn fod trwy: - gyflwyno unrhyw waith ymchwil marchnata maent wedi ymgymryd h.y. dangos fod yna angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal; - fod yn bwriad yn cyfarch angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy; - fod y bwriad yn darparu anghenion tai arbenigol e.e. unedau i'r henoed; - nad yw dynodiad(au) tai yn yr anheddle yn debygol o ddod ymlaen yn oes y Cynllun; - nad yw'r unedau yn y banc tir yn debygol o gael ei datblygu yn oes y Cynllun. Ni gyflwynwyd unrhyw wybodaeth gyda'r cais o ran cyfiawnhad dros y cynllun ag ni gyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais pryd fyddai'r materion yma wedi eu amlygu bryd hynny. O ganlyniad ni chredir fod y bwriad yn cwrdd a gofynion perthnasol polisi TAI 1.

5.3 O safbwynt tai fforddiadwy, dywed polisi TAI 15 fod disgwyl i ddatblygiadau tai sydd yn cynnig dau neu fwy o unedau preswyl fel rhan o ddatblygiad, wneud cyfraniad at dai fforddiadwy yn unol â'r ffigyrau trothwy. Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi unrhyw ddarpariaeth fforddiadwy. Nodai'r CCA Tai Fforddiadwy (paragraff 7.2.2), pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf (a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny). Yn achos y cais presennol yma felly, y disgwyl yw i o leiaf 30% o'r unedau fod yn fforddiadwy sydd yn gyfystur a 1.8 uned fforddiadwy. Golygai hyn y byddai'n ddisgwyliedig i'r cynnig hwn ddarparu 2 uned fforddiadwy ond fel sydd eisoes wedi ei nodi, nid oes unrhyw gynnig ffurfiol sydd yn dynodi tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad arfaethedig. Rhaid hefyd ystyried gofynion perthnasol CCA Tai Fforddiadwy o ran maint unedau fforddiadwy ag yn achos tai 2 dwy ystafell wely y cyfanswm fyddai $83m^2$ tra fod disgwyl i dai 3 ystafell wely fesur $94m^2$. Mae'r datblygiad yma yn cyfeirio at 2/3 ystafell wely ond prun bynnag fyddai, mae'r mesuriadau yn dangos cyfanswm arwynebedd llawr dros y 3 llawr o oddeutu $116m^2$ sydd yn uwch na'r mesuriadau perthnasol. Ar y sail yma, ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisi TAI 15 na'r CCA Tai Fforddiadwy.

5.4 Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth o ran ystyriaethau yn ymwneud a hyfywdra'r datblygiad a phe byddai darparu'r elfen fforddiadwy disgwyliedig yn effeithio ar ystyriaethau o safbwynt yr elfen yma. Mae maen prawf 3i o Bolisi TAI 15 yn datgan y disgwylir i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran daliadaeth, mathau a maint tai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Ni chredir fod unrhyw wybodaeth neu dystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i ddarbwyllo neu egluro pam nad oes unrhyw elfen fforddiadwy wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais nac beth yw'r sail neu'r dystiolaeth ar gyfer y ddiffyg cymysgedd yn y mathau o unedau sy'n cael eu darparu fel sy'n ofynnol gan Bolisi TAI 8 a'r CCA Cymysgedd Tai. Ar y sail yma ni ellir cefnogi'r bwriad yn y ffurf fel a gyflwynwyd gan ei fod yn methu ar ofynion sylfaenol polisi TAI 8 a TAI 15 yn ogystal â Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Cymysgedd Tai.

5.5 Yn ogystal, ac o safbwynt asesu egwyddor y bwriad, mae angen ystyried defnydd presennol a sefydledig yr adeilad fel tŷ tafarn. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi fod y perchnogion wedi cael trafferth i gael tenantiaid i weithredu'r dafarn a bod y dafarn wedi cau ers dechrau cyfnod pandemig Covid-19 ym Mawrth 2020. Noder hefyd fod cystadleuaeth gan dafarndai eraill a bod pellter y dafarn o ganol y dref wedi cael effaith ar hyfywedd y busnes. Mae Polisi ISA 2 yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol a nodai'r eglurhad i'r polisi hwn y diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddibenion hamdden, iechyd, cymdeithasol ac addysgol. Nodir ei fod yn cynnwys tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sydd yn cyflawni'r rôl o wasanaethu'r gymuned ac yn hyn o beth, credir felly yr ystyrir y defnydd presennol fel cyfleuster cymunedol. Nodai Polisi ISA 2 y dylid gwrthsefyll colled neu newid cyfleuster cymunedol presennol oni bai: -

5.6 Y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu -

5.7 Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu, -

5.8 Mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth: - nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a -

na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a -na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a -

bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

5.9 Cydnabyddir bod llythyr wedi ei gyflwyno gyda'r cais sydd yn nodi'r amgylchiadau dros geisio gwaredu defnydd y tŷ tafarn, er hynny, ni ymddengys fod gwybodaeth fanwl wedi ei gyflwyno sydd yn cyfiawnhau colli'r cyfleuster yn unol â'r wybodaeth ym Mholisi ISA 2. Mae CCA 'Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' yn datgan byddai angen tystiolaeth bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r eiddo'n addas am gyfnod o flwyddyn. Felly ar sail y diffyg gwybodaeth yma ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion rhan 2 o bolisi ISA 2 na'r CCA perthnasol.

Mwynderau gweledol

5.10 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.11 Mae'r bwriad yn golygu codi 6 ty teras tri llawr ar safle sydd yn bresennol yn cynnwys adeilad deulawr ynghyd a thir agored cysylltiedig i'r ochr a'r cefn. Mae adeiladau ger y safle yn amrywiol o ran dyluniad ac uchder gan gynnwys datblygiadau preswyl cymharol ddiweddar ar hyd Ffordd Abererch. Mae'r cynllun yn dangos byddai uchder to'r bwriad yn uwch nac uchder to'r adeilad presennol ac yn sylweddol fwy o ran ei hyd a swmp. Sylweddolir bod y safle wedi ei leoli o fewn strydwedd a gosodiad trefol ble mae dwysedd datblygiad yn arferol yn fwy. Fodd bynnag, mae'n rhaid sylweddoli y byddai'r adeilad bwriedig yn amlwg iawn yn ei leoliad wrth ochr y ffordd gyhoeddus ac y byddai o ran edrychiadau a graddfa yn ormodol i'w safle. Teimlir felly y byddai yn creu nodwedd weladwy ac amlwg o'r stryd wrth deithio tuag at y dref o'r dwyrain a'r gogledd.

5.12 Noder bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais. Ynddo mae'n datgan bod angen creu datblygiad dwys er mwynhau lleihau colli gwres ac uchafu defnydd tir. Yn ogystal, nodir y byddai o faint tebyg i dai diweddar a godwyd gerllaw ac y byddai'r gorffeniadau yn gweddu gyda thai cyfagos.

5.13 Sylweddolir y lleolir y safle ymysg adeiladau cymysg eu maint ac edrychiad ac o'r herwydd byddai yn cael ei weld yn y cyd-destun hwnnw. Mae'r safle presennol yn hynod weladwy yn y strydlun ac yn creu nodwedd newydd ac amlwg a fyddai'n yn weladwy o fewn yr ardal leol ac wrth deithio i'r dref, ac am y rheswm hynny, mae'n anodd gweld sut y byddai yn gweddu i'r ardal leol oherwydd ei faint a'i leoliad ac felly credir y byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar y stryd lun am y rheswm yma.

5.14 Mi fyddai'r bwriad yn golygu cyfnewid adeilad presennol o faint ag edrychiad cymharol gyda adeiladau cyfagos eraill gyda rhes o dai newydd fyddai'n sylweddol fwy o ran uchder, swmp a mas gyda ffurf a nodweddion dylunio nad yw wedi llwyddo i ystyried cyd-destun y safle a'r amgylchedd adeiledig oddi amgylch. Mae maen prawf 1 o bolisi PCYFF 3 yn nodi yn benodol y caniateir cynigion pan fyddai yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau. Ni chredir fod hyn wedi llwyddo yn yr achos yma gan y byddai'n golygu codi adeiladau fyddai'n anghymesur gyda maint ac edrychiadau presennol yn ogystal ac adeiladau ac edrychiadau presennol cyfagos. Cydnabyddir fod amrywiaeth o ddatblygiadau yn lleol a cyfeirir yn benodol at ddatblygiad preswyl cyfagos sydd yn cyfleu nodweddion tebyg i'r hyn a gynigir fel rhan o'r cais yma. Ond fel mae paragraff 6.2.10 o eglurhad polisi PCYFF 3 yn nodi, "nid yw'r ffaith fod datblygiad o ansawdd gwael neu aneglur yn bodoli gerllaw yn gyfiawnhad dros ddefnyddio atebion dylunio safonol neu wael. Dylai datblygiad newydd integreiddio i mewn i'r hyn sydd o'i gwmpas a cheisio gwella cymeriad cyffredinol yr ardal". Ni chredir fod hyn wedi llwyddo yn yr achos yma ac felly fe ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF3 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r bwriad yn golygu codi 6 tŷ rhes o fewn safle sydd o'i ffurf bresennol yn llawer llai o ran dwysedd. Lleolir y tai ym mhen gogleddol y safle yn sownd i'r terfyn gorllewinol gyda mynedfa gerbydol i'w greu oddiar ffordd fynediad bresennol i faes parcio cyhoeddus i'r de o'r safle. Byddai'r adeiladau bwriedig o ddyluniad 3 llawr gyda phrif ffenestri ar y drychiadau gogleddol (blaen) a deheuol (cefn).

5.16 Mae ffurf a graddfa'r bwriad yn golygu mai cyfyng iawn fyddai gofod mwynderol allanol i drigolion y tai, ni welir fod fawr ddim o erddi yn cael eu darparu fel byddai'n ddisgwyliedig ar gyfer datblygiad preswyl newydd o'r fath. Er mai lleoliad trefol a geir yma gyda thai teras cyfagos hefyd yn gyfyng o ran gofod mwynderol, credir fod cyfle yn yr achos yma i sicrhau gofod mwynderol a gosodiad gwell na'r hyn a ddangosir. Fe welir fod maen prawf 4 o bolisi PCYFF 2 yn nodi yn benodol y dylai cynigion "ymgorffori gofod fwynderol ar gyfer ei feddianwyr presennol ac i'r dyfodol". Tra fod gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi fod dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws am le, yn creu neu'n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlyniad cymunedol a lles cymdeithasol. Ni chredir fod hyn wedi ei gyflawni yn yr achos yma ac y byddai'r bwriad yn or-ddatblygiad gan na ellir sicrhau gofod mwynderol ddigonol ar gyfer tai unigol.

5.17 Noder bod yr Asesiad Effaith Trafnidiaeth yn datgan y bydd un llecyn parcio allanol i gerbyd tu cefn i'r tai gyda llecyn parcio oddimewn yn y modurdy yn ogystal. Er hynny, mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi y gall y modurdy gael ei drosi i ddefnydd fel gweithdy crefft er mwyn annog trigolion y tai a redeg busnes o gartref. Mae'r gwrth ddweud yma yn rhoddi peth dryswch a sicrwydd am ddatblygiad trefnus y safle yn y ffurf fel a gyflwynwyd i'r dyfodol. Ni ystyrir bod y bwriad yn adlewyrchu datblygiad o safon uchel ar gyfer y safle.

5.18 Sylweddolir bod defnydd blaenorol y safle fel tafarn a’r lefel o weithgareddau tybiaethol a fyddai yn codi o hynny wedi ac yn gallu bod yn fwy na'r hyn a fyddai ynghlwm a defnydd preswyl. Er hynny, ni chredir fod hynny yn fodd i gyfiawnhau datblygu'r safle i raddau mor ddwys fel a gynigir a teimlir wedi asesu'r cais ar amgylchiadau y safle fel ac y mae yn hytrach nac amcangyfrifiad o unrhyw ddefnydd blaenorol nad yw'n bodoli nawr, mi fyddai'r bwriad fel a gyflwynwyd yn or-ddatblygiad o'r safle.

5.19 Yn yr amgylchiadau hynny, teimlir y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyfagos o ganlyniad i’w osodiad, ei faint a ffurf ac y byddai o ganlyniad yn annerbyniol ar sail meini prawf 4 a 7 polisi PCYFF 2 a maen prawf 1 o bolisi PCYFF 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Mae’r bwriad yn golygu adeiladu 6 ty ar safle cyfyng o ran ei leoliad gyda ffordd brysur yn union o'i flaen a defnyddiau tir eraill yn ffinio a chefn ag ochrau'r safle. Mae’r cynllun yn dangos bwriad i greu 6 lle parcio o fewn y safle gyda modurdy yr un i'r tai unigol. Bwriedir cau mynedfa bresennol a chreu mynedfa newydd i'r ochr trwy ddefnyddio ffordd fynedfa bresennol at faes parcio cyhoeddus. Ni chredir y byddai egwyddor y trefniant yma yn annerbyniol ag fe welir nad oes gan Yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad er y gofynnir am fân newidiadau i'r wal ffîn. Er nad yw yn glir o ran darpariaeth parcio ar y safle i'r dyfodol mater o ddryswch am ddatblygiad trefnus y safle yw hyn yn bennaf yn hytrach na gofynion perthnasol trafnidiaeth. Mae lleoliad trefol y safle yn golygu nad yw safonau parcio cyfredol yn gorfod cael eu gwireddu yn llawn ac felly mae'r elfen yma yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisïau TRA 2 TRA 4.

Materion Bioamrywiaeth

5.21 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi yn eu ymateb i'r ymgynghoriad y dylid cyflwyno arolwg rhagarweiniol rhywogaethau gwarchodedig er mwyn canfod os oes defnydd i'r adeilad presennol gan rywogaethau wedi eu gwarchod. Yn arferol, mi fyddai cais wedi ei wneud i'r asiant i ddarparu'r wybodaeth yma pe byddai'r ymddangos fod y datblygiad yn dderbyniol ym mhob agwedd perthnasol. Ond oherwydd pryderon sylfaenol am elfennau o'r datblygiad fel a gyflwynwyd, ni fyddai cyflwyno'r wybodaeth yma yn datrys y materion eraill ac felly yn yr achos yma ni chredir y byddai'n deg nag yn rhesymol i baratoi'r wybodaeth ar gost i'r ymgeisydd. Er hynny, ni ellir asesu’r bwriad yn llawn o ran ystyried y byddai dymchwel yr adeiladau a chlirio’r safle yn effeithio ar bresenoldeb neu weithgaredd presennol rhywogaethau wedi eu gwarchod nac yn darparu unrhyw gynnig i wella Bioamrywiaeth yn lleol. Ac felly yn ôl gofynion polisiau mabwysiedig a chyngor perthnasol credir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi AMG 5 ynghyd a chyngor a roddir o fewn NCT 5 sydd yn datgan y dylid “sicrhau fod ceisiadau cynllunio yn cael eu cyflwyno gyda gwybodaeth ddigonol, trwy ddefnyddio trafodaethau cynnar, rhestrau gwirio, arolygon ecolegol ag ymgynghori priodol”.

Materion Llifogydd a Draenio

5.22 Mae'r Uned Draenio Tir wedi nodi yn eu ymateb i'r ymgynghoriad fod y safle yn gorwedd o fewn parth A ac ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Fodd bynnag, dangosir bod y safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf. O'r herwydd, maent o'r farn bod llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o TAN15. Yn arferol, mi fyddai cais wedi ei wneud i'r asiant i ddarparu'r wybodaeth yma pe byddai'r ymddangos fod y datblygiad yn dderbyniol ym mhob agwedd perthnasol. Ond oherwydd pryderon sylfaenol am elfennau o'r datblygiad fel a gyflwynwyd, ni fyddai cyflwyno'r wybodaeth

yma yn datrys y materion eraill ac felly yn yr achos yma ni chredir y byddai'n deg nag yn rhesymol i baratoi'r wybodaeth ar gost i'r ymgeisydd. Er hynny, ni ellir asesu'r bwriad yn llawn yn ôl gofynion polisiau mabwysiedig a chyngor perthnasol ac felly credir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS 5 a PS 6 ynghyd chyngor a roddir o fewn NCT 15 sydd yn datgan "Lle byddai datblygiad mewn perygl oddi wrth lifogydd, bydd yn rhaid i'r datblygwr ddweud pa fesurau fydd yn cael eu cymryd i sicrhau bod canlyniadau'r llifogydd yn cael eu rheoli i lefel dderbyniol".

Materion Ieithyddol

5.23 Mae'r safle yma yn cynnig codi tai newydd ar safle o fewn y ffin ddatblygu, nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer y defnydd bwriedig ag felly credir ei fod yn safle ar hap. Mae maen prawf 1c o bolisi PS 1 yn nodi, os yw datblygiad ar gyfer 5 o unedau tai neu fwy ar safle a ddynodwyd neu safle ar hap y tu mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a'r galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Dai, ar y Gofrestr Tai, Cofrestr Tai Teg neu Arolwg Tai Lleol yna mae angen ystyried effaith y datblygiad ar y Gymraeg yn y gymuned o fewn Datganiad Iaith Gymraeg. Cydnabyddir fod yr hyn a enwir yn Ddatganiad Cymunedol a Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais ond ni chredir fod y cynnwys yn ymateb i ofynion perthnasol polisi PS 1 fel y nodir uchod. Mae'r Uned Iaith wedi nodi fod angen mwy o wybodaeth am bris marchnad tebygol y tai a'r dystiolaeth o'r angen am y math o dai sydd yn cael eu cynnig cyn gallu cyflwyno sylwadau llawn. Nodir yn ogystal, gan bydd yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2020 a chwblhau'r banc tir presennol, mi fyddai angen cyfiawnhad gyda'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion penodol y gymuned leol. Nid oes cyfeiriad yn y datganiad at hyn. Fe sylwir yn ogystal fod y datganiad yma yn gwrthddweud ei hun trwy nodi ym mharagraff 3.1 'tra gobeithir y byddai lleoliad y tai ynghyd a'r adnoddau i weithio o adref yn apelio at drigolion lleol sydd yn dymuno aros yn yr ardal' mae hefyd yn nodi 'y gallai apelio at newydd-ddyfodiaid fyddai'n bwriadu gweithio a byw yn yr ardal'.

5.24 Ni chredir felly fod y bwriad wedi bodloni gofynion perthnasol PS 1 na'r CCA perthnasol trwy gyflwyno tystiolaeth gadarn sydd yn cyfarch anghenion y gymuned leol a gwarchod yr iaith Gymraeg a'i fod o ganlyniad yn groes i ofynion y polisi hwn.

Yr amgylchedd hanesyddol

5.25 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn nodi er nad ydi'r adeilad wedi ei restru nag o fewn ardal wedi ei warchod, mae nodweddion hanesyddol iddo. Awgrymwyd y dylid cynnwys amod i gynnal archwiliad o'r adeilad a'i gofnodi yn ffurfiol trwy ffotograffau.

5.26 Mae polisi AT 3 yn nodi yr angen i ddatblygiad ddiogelu a chwilio am gyfleoedd i wella adeiladau, strwythurau ac ardaloedd lle ceir asedau treftadaeth nad ydynt wedi eu dynodi sydd o arwyddocâd lleol neu ranbarthol a fydd yn creu naws cymeriad lleol, hunaniaeth ac amrywiaeth leol ar draws ardal y cynllun, tra mae paragraffau 1.14 a 1.15 o NCT 24 yn nodi:

"mae gan bob lle ei hanes ei hun, sydd wedi llywio ei gymeriad ac sy'n gadael olion amlwg ar ei ffurf ai ' wead presennol. Mae'r cymeriad hanesyddol hwn yn golygu bod pob lle yn unigryw ac yn meddu ar ei hunaniaeth ei hun. Dylid ystyried cymeriad hanesyddol wrth reoli newid er mwyn diogelu natur unigryw ardal leol ac ymdeimlad o le. Mae'n hanfodol defnyddio dull gwrthrychol, strwythuredig o nodi cymeriad hanesyddol a llunio sylfaen dystiolaeth...Dylai asesiadau o'r effaith ar dreftadaeth fod yn gymesur ag

arwyddocâd yr ased hanesyddol a maint y newid a gynigir a dylent gynnwys digon o wybodaeth fel y gellir deall arwyddocâd yr ased ac effaith y newid".

5.27 O ystyried felly nad yw'r adeilad yma wedi ei restru nac o fewn ardal gadwraeth tref Pwllheli, ni chredir fod modd ei warchod rhag ail ddatblygiad yn gwbl bosibl yn yr achos yma. Er hynny a phe byddai'r cais yn dderbyniol ym mhob agwedd arall, credir y byddai'n rhesymol cynnwys amod safonol i sicrhau fod rhaglen cofnodi ffurfiol yn cael ei gynnal o'r adeilad a'i leoliad o fewn y drefwedd.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried y bwriad yng nghyd-destun y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, ac ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac felly argymhellir gwrthod y cais am y rhesymau a nodir

7. Argymhelliad: Gwrthod

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i wrthod y cais.

1 - O ystyried graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn gweddu nac o ymddangosiad derbyniol o fewn yr ardal leol. Yn ogystal, o ystyried natur gyfyng y safle, nifer yr unedau fel rhan o'r cynllun a diffyg gofod amwynder ynghlwm a'r tai unigol credir y byddai'n or-ddatblygiad o'r safle ag yn niweidiol i fwynderau preswyl. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2 - Ar sail diffyg cymysgedd briodol o dai, diffyg cyfiawnhad yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol nac unrhyw ddarpariaeth o dai fforddiadwy fel rhan o'r cais nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bwriad yn dderbyniol. O ganlyniad, credir bod y bwriad yn methu cyfarfod gofynion polisiau TAI 1, TAI 8 a TAI 15 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ynghyd a chyngor perthnasol a roddir o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Cymysgedd Tai.

3 - Er y cyflwynwyd dogfen a nodir fel Datganiad Cymunedol a Ieithyddol fel rhan o'r cais, nid yw'n cynnwys gwybodaeth ddigonol ac o ganlyniad, ni chredir fod digon o wybodaeth ar gael i asesu os yw'r bwriad yn unol â maen prawf 1c o Bolisi PS1 sydd yn gofyn am ddatganiad iaith Gymraeg fyddai'n dangos sut byddai datblygiadau arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg. Ar y sail yma, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi na fyddai'r bwriad yn cael effaith ar yr Iaith Gymraeg yn ardal y cynllun

4 - Ni chredir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno sydd yn cyfiawnhau colli'r gyfleuster ar sail gofynion perthnasol polisi ISA 2 yn ogystal â chyngor a roddir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu; sydd yn nodi'r angen i gadarnhau trwy dystiolaeth bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r eiddo'n addas.

5. Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal mewn risg o lifogydd dŵr wyneb ag oherwydd na gyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fyddai wedi ystyried datblygu diogel y safle ynghyd a dangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn disodli dŵr wyneb tuag at eiddo eraill ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg llifogydd a'i fod o ganlyniad yn groes

i faen prawf 8 polisi PS 5, maen prawf 4 polisi PS 6 ynghyd a chyfarwyddyd a roddir yn mharagraff 11.1 o Nodyn Cyngor Technegol 15.

6. Ni gyflwynwyd arolwg rhagarweiniol ar gyfer rhywogaethau wedi eu gwarchod o fewn y safle a’r adeiladau ac nid oes gwelliannau bioamrywiaeth yn ffurfio rhan o’r bwriad. O ganlyniad, ni ellir sicrhau gwarchodaeth a gwelliannau i fioamrywiaeth leol ac o ganlyniad credir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion meini prawf polisi AMG 5 ynghyd a chyngor a roddir o few n NCT 5.