

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/01/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C21/0431/45/LL**

**Dyddiad 29/07/2021**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Pwllheli**

**Ward: Pwllheli**

**Bwriad: Dymchwel tŷ tafarn presennol a chodi chwech tŷ**

**Lleoliad: Black Lion Lôn Abererch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5LE**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/01/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer dymchwel tŷ tafarn deulawr presennol ac adeiladu chwe thŷ dau neu dri llofft mewn rhes. Byddai'r tai ar dri 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 Mhwillheli ac yn union gyfochrog a Ffordd Abererch (A497), yn agos at gyffordd/cylchfan brysur Ffordd Traeth sy'n cynnwys mynediad tuag at archfarchnad gyfagos. Byddai'r edrychiad gogleddol (blaen) yn wynebu'r briffordd ac adeiladau masnachol presennol gyferbyn tra bod yr edrychiad deheuol (cefn) yn wynebu tai preswyl cyfagos ynghyd a maes parcio cyhoeddus. Yn allanol mae'n fwriad cynnwys 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 oddi ar Ffordd Abererch a'r bwriad fel y dangosir yw cau'r fynedfa yma a chreu mynedfa newydd oddi ar ffordd fynedfa bresennol at y maes parcio tu cefn i'r tai, mi fyddai un llecyn parcio yn cael ei ddarparu ar gyfer pob tŷ ynghyd a mynediad i'r modurdai ynghlwm. I'r blaen, mae'n fwriad darparu mynediad/gardd fechan odriad y palmant cyhoeddus i'r unedau unigol.
- 1.3 Mae'r safle presennol yn cynnwys y prif adeilad tafarn ynghyd ag adeiladau allanol ac estyniadau yn y cefn, mae ardal eistedd allanol yn union wrth ochr yr adeilad. 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. Mae'r 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 yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Datganiad Dylunio a Mynediad,
  - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
  - Aseiad Effaith Trafnidiaeth
  - Aseiad Rhywogaethau Gwarchodedig
  - Aseiad Canlyniadau Llifogydd.
- 1.6 Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn ffin datblygu'r dref, y tu allan ond yn gyfochrog ag Ardal Gadwraeth y dref ac oddi mewn i ddynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.
- 1.7 Mae hwn yn ail-gyflwyniad o gais a wrthodwyd yn flaenorol dan y cyfeirnod C20/0986/45/LL. Mae'r datblygiad yr un fath a gynigiwyd yn flaenorol ond y tro hwn fe gyflwynwyd gwybodaeth bellach er cefnogi'r datblygiad gan gynnwys Aseiad Rhywogaethau Gwarchodedig ac Aseiad Canlyniadau Llifogydd.

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau 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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapiau lle

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PS 17 : Strategaeth aneddeuoedd

PS 18 : Tai fforddiadwy

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

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

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

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

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

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 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - 2021)

Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a chadwraeth natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C20/0986/45/LL - Dymchwel tŷ tafarn a chodi 6 tŷ ynghyd a gwaith cysylltiol - gwrthodwyd  
22/03/21

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhesymau :

1. Gor-ddatblygiad a niweidiol i fwynderau
2. Diffyg cyfiawnhad am y cymysgedd tai
3. Diffyg yn y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
4. Diffyg cyfiawnhad dros golli cyfleuster cymunedol
5. Dim asesiad Canlyniadau Llifogydd
6. Dim arolwg rhywogaethau gwarchoddedig

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

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad - gofyn am gydnabyddiaeth o hanes y safle fel rhan o'r datblygiad
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad - Mae'r cynllun yn cynnig cyfle i wella'r droedffordd ac i ledu rhan gul o ffordd Abererch drwy sythu blaen y datblygiad ac addasu llinell y rhwydwaith ffyrdd cyfagos.
Uned Bioamrywiaeth :	Cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad arolwg rhywogaethau gwarchoddedig a ddarparwyd - angen amodi'r mesurau lliniaru
Dŵr Cymru :	Dim gwrthwynebiad ond gofyn am amodau er amddiffyn y system garthffosiaeth bresennol a rhoi canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Uned Strategol Tai :	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir :	<b>Ymateb Cyntaf:</b> Dangosir bod y safle mewn perygl o risg llifogydd yn y mapiau llifogydd wyneb diweddaraf ac o'r herwydd, mae llifogydd yn ystyriaeth berthnasol yn unol ag adran 11.1 o NCT 15 <b>Ail ymgynghoriad:</b> Disgwylir sylwadau pellach ynghylch yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd.
Cyfoeth Naturiol Cymru :	<b>Sylwadau cyntaf:</b> Dim gwrthwynebiad <b>Ail Ymgynghoriad:</b> disgwylir sylwadau pellach ynghylch yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd
Uned Iaith :	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	Mynegi siom o golli adeilad hanesyddol sydd mewn cyflwr da ac yn gofyn am gofnod ffotograffig manwl o'r adeilad cyn ei ddymchwel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Fe godwyd rhybudd safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y datblygiad arfaethedig.

## 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 felly 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 ac felly mae'r egwyddor yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma yn ogystal.
- 5.2 Yn y CDLI, 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 y ceir yma, trwy ddarparu cyfuniad o dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy. Y ddarpariaeth tai ddangosol ar gyfer Pwllheli dros gyfnod y Cynllun yw 323 uned (181 ar safleoedd wedi ei dynodi am dai a 142 ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'Iwfans llithriad' o 10%). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd 80 uned ym Mhwlheli (i gyd ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2021, yn 84 uned (15 ar safle wedi ei ddynodi a 69 ar safleoedd ar hap). Yn ogystal disgwylir i safleoedd sydd wedi ei dynodi am dai ond sydd ddim efo caniatâd presennol ddarparu 164 uned breswyl. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai byddai'r datblygiad yn mynd y tu hwnt i'r lefel cyflenwad dangosol ym Mhwlheli.
- 5.3 Gan fod yr anheddle wedi gweld ei lefel twf disgwylidig, trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021, datblygu'r unedau yn y banc tir presennol a datblygu'r safleoedd wedi eu dynodi am dai, mae angen cyfiawnhad ar gyfer y cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn nodi bod Asesiad Marchnad Dai Gwynedd 2018-23 yn galw am 40% o dai yn 1-2 wely, 30% yr un o 3 neu 4+ gwely ar gyfer datblygiadau newydd ac y byddai'r datblygiad hwn yn cynnig tai a all fod naill ai'n dai tair ystafell wely neu'n dai gyda dau lofft a gofod swyddfa.
- 5.4 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. Rhaid asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai yn lleol. Disgwylir i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer 5 neu fwy o unedau tai, gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio yn unol â'r fethedoleg a'i amlinellir yn Atodiad 2 o'r CCA Cymysgedd Tai: Ni chredir bod yr wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn yn ddigonol i dangos yn eglur bod y datblygiad sydd dan sylw yn cwrdd gydag angen penodol o fewn y gymuned leol.
- 5.5 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLI yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Ym Mhwlheli, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy ar gyfer angen darpariaeth o'r fath. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 6 uned, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Pwllheli y tu mewn i ardal pris tai 'Aneddeledd Arfordirol Mwy' yn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cynllun, nodir bod darparu 30% o dai fforddiadwy yn hyfyw. O gofio fod 6 uned yn cael eu cynnig yma, mae hyn yn gyfystyr â 1.8 uned.

- 5.6 Mae un o'r tai a gynigir yn y cais yn uned fforddiadwy. Yn yr achos hwn felly byddai disgwyl swm cymudol sy'n werth 0.8 o dŷ er cwrdd a'r gofyniad polisi. Nodai Polisi TAI 15 "pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy mewn cynllun penodol yn disgyn o dan un anedd ar y safle, yna bydd darparu uned fforddiadwy o fewn y datblygiad hwnnw yn parhau i fod yn flaenoriaeth. Fodd bynnag, os tybir nad yw hyn yn bosibl, bydd disgwyl taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy ar y safle". Nodai Polisi TAI 15 os yw'r ymgeisydd o'r farn nad yw'n hyfyw darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig hwn, yna eu cyfrifoldeb hwy fydd i ddangos yn glir ar bro-fforma asesiad hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau darpariaeth tai fforddiadwy is.
- 5.7 Nid yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth o ran ystyriaethau yn ymwneud a hyfywdra'r datblygiad a phe byddai darparu'r elfen fforddiadwy ddisgwyliedig 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. Nid oes unrhyw wybodaeth neu dystiolaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais i ddarbwyllo neu egluro pam nad ydyw'r elfen fforddiadwy a gynhigir yn cyfateb i'r hyn sy'n ofynnol dan bolisi TAI 15. Wrth dderbyn bod cynnig wedi ei wneud i drafod y cyfraniad fforddiadwy a'r gymysgedd tai gyda'r ACLI fel rhan o'r cais, nid yw hynny'n ddigonol i gwrdd gyda'r gofyniad sy'n rhan o bolisiau'r CDLI.
- 5.8 Rhaid hefyd ystyried gofynion perthnasol CCA Tai Fforddiadwy o ran maint unedau fforddiadwy ag yn achos tai 2 dwy ystafell wely (ar gyfer 4/5 o bobl) y cyfanswm fyddai 83m<sup>2</sup> tra bod disgwyl i dai 3 ystafell wely fesur 94m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> 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.
- 5.9 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 neu berchnogion newydd 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 at 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 sy'n 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: -
- 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 -
  - Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu, -
  - 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.
- 5.10 Cydnabyddir bod y Datganiad Dyluniad a Mynediad yn nodi'r amgylchiadau dros geisio gwaredu defnydd y tŷ tafarn, er hynny, nid oes gwybodaeth fanwl wedi ei gyflwyno sy'n cyfiawnhau colli'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cyfleuster ar sail y dystiolaeth angenrheidiol dan Bolisi 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

- 5.11 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.
- 5.12 Mae'r bwriad yn golygu codi 6 tŷ 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 amrywio 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 y byddai'r strwythur 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, fe gredir 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.
- 5.13 Noder bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais. Ynndo 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.
- 5.14 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'n gweddu i'r ardal leol oherwydd ei faint a'i leoliad ac felly credir felly y byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar y strydlun.
- 5.15 Fe fyddai'r bwriad yn golygu cyfnewid adeilad presennol o faint ag edrychiad cymharol gydag adeiladau cyfagos eraill gyda rhes o dai newydd fyddai'n sylweddol fwy o ran uchder, swmp a mas gyda ffurf a nodweddion dylunio nad ydynt 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 fyddent 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 yn wir yn yr achos yma gan y byddai'n golygu codi adeiladau fyddai'n anghymesur gyda maint ac edrychiadau'r eiddo presennol yn ogystal ag adeiladau eraill cyfagos. Cydnabyddir fod amrywiaeth o ddatblygiadau yn lleol a chyfeirir 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 digwydd yn yr achos yma ac felly fe ystyrir bod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF3 o'r CDLI.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/01/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.16 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 ger y terfyn gorllewinol gyda mynedfa gerbydol sydd i'w greu oddi ar 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).
- 5.17 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 bod gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi fod dyluniad da yn cynorthwyo i roi naws am le, yn creu neu'n atgyfnerthu arwahanrwydd lleol, hyrwyddo cydlynid 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.
- 5.18 Noder bod yr Asesiad Effaith Trafnidiaeth yn datgan y bydd un llecyn parcio allanol i gerbyd tu cefn i'r tai gyda llecyn parcio oddi mewn 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 rhedeg busnes o gartref. Mae'r gwrth ddweud yma yn rhoddi peth dryswch ac ansicrwydd ynghylch datblygiad trefnus y safle yn y ffurf fel y cyflwynwyd i'r dyfodol. Ni ystyrir bod y bwriad yn adlewyrchu datblygiad o safon uchel ar gyfer y safle. 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 a cynigir yma a theimlir, wedi asesu'r cais ar amgylchiadau'r safle fel ac y mae, fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn or-ddatblygiad o'r safle.
- 5.19 Yn yr amgylchiadau uchod, 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 trafndiaeth a mynediad**

- 5.20 Mae'r bwriad yn golygu adeiladu 6 tŷ 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 Drafndiaeth wrthwynebiad. Mae lleoliad trefol y safle yn golygu nad yw safonau parcio cyffredol 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 yn cadarnhau, bod cynnwys yr Asesiad Rhywogaethau Gwarchodedig yn dderbyniol ac maent yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'u cynhigir. Yn ddarostyngedig i amodau priodol, fe greidir gall y datblygiad felly fod yn dderbyniol dan bolisiau AMG 5 a PS 19 y CDLI fel y maent ymwneud ag amddiffyn nodweddiad bioamrywiaeth.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

### Materion Llifogydd a Draenio

- 5.22 Mae'r Uned Draenio Tir wedi nodi yn eu hymateb i'r ymgynghoriad fod y safle yn gorwedd o fewn parth A o safbwynt perygl llifogydd 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 NCT 15. Fe gyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn ystod yr ystyriaeth o'r cais a daeth hwnnw i'r casgliad bod y safle y tu allan i unrhyw leoliad sydd â risg llifogydd gwirioneddol. Yn ogystal bwriedir sicrhau trefniadaeth ddraenio bydd yn cymryd i ystyriaeth effeithiau posibl newid hinsawdd. Disgwylir ymateb yr Uned Draenio Tir a Chyfoeth Naturiol Cymru i'r ddogfen hon er caniatáu asesiad dan bolisiâu PS 5 a PS6 y CDLI ac NCT 15 ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

### Materion Ieithyddol

- 5.23 Yn unol â maen prawf (1c) o Bolisi PS 1, gan fod hwn yn gais am 6 uned rhaid ystyried yr angen am ddatganiad ieithyddol os nad yw'r math o unedau yn mynd i'r afael â thystiolaeth o'r angen ar alw am dai o fewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau perthnasol eraill (gweler 5.4 uchod). Nodir fod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Fodd bynnag, ymddengys nad yw'r datganiad hwn yn dilyn y fethodoleg i ymgymryd â datganiad o'r fath sydd wedi ei gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig ac felly nid ydyw'n bosibl ymgymryd ag asesiad cyflawn o effaith ieithyddol y datblygiad ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd.
- 5.24 Ni chredir felly fod y bwriad wedi bodloni gofynion perthnasol PS 1 na'r CCA perthnasol trwy gyflwyno tystiolaeth gadarn y byddai'r datblygiad 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'r 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 a'i 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 drefnadaeth 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/01/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

## 6. Casgliadau:

6.1 Er i wybodaeth ychwanegol gael ei chyflwyno fel rhan o'r cais hwn a fyddai'n dod dros ddau o'r rhesymau gwrthod a fu ar y cais diwethaf, yn ymwneud â materion bioamrywiaeth a llifogydd (yn ddarostyngedig i sylwadau pellach CC a'r Uned Draenio Tir), mae'r pryderon a fu'n sail i'r pedwar rheswm gwrthod arall yn parhau 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:

7.1 Gwrthod y cais am y rhesymau isod:

1 - Wrth ystyried graddfa, dyluniad a nifer yr anheddau arfaethedig, ni chredir y byddai'r datblygiad yn gweddu i'r safle ac ni fyddai ei ymddangosiad yn dderbyniol o fewn yr ardal leol. Yn ogystal, o ystyried natur gyfyng y safle, nifer yr unedau sy'n rhan o'r cynllun a'r diffyg gofod amwynder ynghlwm a'r tai unigol, credir y byddai'r cynnig yn or-ddatblygiad o'r safle ac yn niweidiol i fwynderau preswyl. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2 - Ar sail diffyg cymysgedd briodol o dai ynghyd â'r ddarpariaeth annigonol o dai fforddiadwy fe greidir fod y bwriad yn methu cyfarfod gofynion polisiau TAI 8 a THAI 15 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ynghyd a'r cyngor perthnasol a roddir o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol "Tai Fforddiadwy" a "Cymysgedd Tai".

3 - Ni chredir fod digon o wybodaeth wedi ei chyflwyno i asesu os yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 1c o Bolisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 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 negyddol ar yr Iaith Gymraeg yn ardal y cynllun

4 - Ni chredir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno i gyfiawnhau colli'r cyfleuster tafarn i gwrdd gyda'r gofynion perthnasol a nodir ym Mholisi ISA 2 C Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: "Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu"; sy'n nodi'r angen i gadarnhau, trwy dystiolaeth, bod ymdrechion wedi bod i farchnata'r