

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C22/0969/45/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 24/10/2022**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Pwllheli**

**Ward: Pwllheli**

**Bwriad: Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1),  
maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a tirlunio**

**Lleoliad: Tir ar Ffordd Caernarfon, Pwllheli, LL53 5LF**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yma ar gyfer adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a thirlunio. Byddai'r archfarchnad gydag arwynebedd llawr o ryw 1,880 medr sgwâr a gydag arwynebedd llawr gwerthu o ryw 1,332 medr sgwâr. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys:

- Creu 114 o fannau parcio, i gynnwys wyth lle i'r anabl, deg i riant a phlentyn, deuddeg lle gwefru cerbydau trydan a 2 le ar gyfer beiciau modur.
- Darparu 14 lle diogel i feiciau.
- Gwaith tirlunio meddal.
- Creu mynedfa newydd i Ffordd Caernarfon.
- Darparu llwybr cerdded /beicio gerllaw Ffordd Caernarfon.
- Darpariaeth lloches bws gyferbyn ar safle ar Ffordd Caernarfon.
- Darparu croesfan sebra.
- Cyflwyno cyfyngiad cyflymder is ar Ffordd Caernarfon o 30 milltir yr awr.
- Darparu is-orsaf drydan.

1.2 Mae'r safle yn bresennol yn gaeau. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon (A499), sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y CDLL. Gorwedd hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae rhan o'r safle yn ffurfio safle bywyd gwyllt ymgeisiol Penlon Caernarfon. Ceir tai annedd yn y cyffiniau ac mae rhai busnesau i'w cael gerllaw. Mae topograffi'r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (*slopes*) tua'r canol ac yna gydag ochrau serth tua'r ochr gogleddol. Ceir caeau tua'r gorllewin ac mae ffordd fynediad i eiddo Bryn Tirion yn ffinio gyda'r safle tua'r dwyrain.

1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Cynllunio sydd yn cynnwys Asesiad Manwerthu
- Asesiad Hyfywdra
- Datganiad yr Iaith Gymraeg
- Asesiad Ansawdd Aer
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Asesiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Arolwg Ecolol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Effaith Sŵn
- Datganiad Strategaeth Draenio
- Cam 1 Asesiad Risg Cychwynnol
- Cam 2 Adroddiad Ymchwiliad Tir.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais.
- Adroddiad Asesiad Sŵn
- Cynllun Rheolaeth Adeiladu
- Adroddiad Desg Archeolegol
- Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol
- Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal
- Asesiad Coed
- Asesiad Ffyngau Glaswelltir
- Adroddiad Moch Daear

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Adroddiad Goleuo

- 1.4 Oherwydd gofod llawr arfaethedig yr adeilad, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwyr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.
- 1.5 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Mae ardal y safle yn fwy na throthwy colofn 2 sy'n golygu y dylid sgrinio'r cynllun i benderfynu os yw'r bwriad yn Ddatblygiad Asesiad Effaith Amgylcheddol. Mae'r bwriad arfaethedig wedi ei sgrinio a'i asesu yn unol â'r meini prawf datblygu dan Atodlen 3 ac fe ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effeithiau sylweddol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.
- 1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan y byddai'n darparu adeilad sydd gydag arwynebedd llawr o dros 1000 medr sgwâr.

## 2. Polisiau 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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLI) yn rhagflaenu fersiwn ddiweddaraf Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ystyrir fod y polisiau sy'n berthnasol i'r cais hwn yn y CDLI ar y Cyd yn parhau yn gyson gyda PCC.
- 2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 (Gorffennaf 2017)

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS4: 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi

MAN 3: Manwerthu tu allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond oddi mewn i Ffiniau Datblygu

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

### **Canllawiau Cynllunio Atodol**

CCA: Dylunio

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

CCA: Tai Fforddiadwy

CCA: Cymysgedd Tai

#### **2.4 Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol - Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) Chwefror 2021

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 20/11/2023</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru dyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith.

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy (NCT 2)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (NCT4)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (NCT 5)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (NCT 11)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (NCT 12)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (NCT 15)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (NCT 18)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (NCT 20)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (NCT 23)

### **3 Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i safle'r cais ei hun.

3.2 Mae'r ddau gais isod wedi eu cyflwyno yn ddiweddar ar dir cyfagos:-

C23/0671/45/AM – Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Tir yn Ffordd Caernarfon, (Llain Gorllewinol) – Heb ei benderfynu.

C23/0673/45/AM – Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Tir yn Ffordd Caernarfon (Llain Dwyreiniol) – Heb ei benderfynu.

### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Tref /  
Cymuned:

Hoffai Cyngor Tref Pwllheli wrthwynebu'r cais cynllunio uchod ar sail nad yw'r cynllun presennol yn mynd yn ddigon pell o ran arafu cyflymder traffig, lleihau tagfeydd a sicrhau mynediad diogel i'r archfarchnad. Mae diffyg darpariaeth hefyd ar gyfer y rhai sy'n defnyddio trafndiaeth gyhoeddus.

Trafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafndiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad.

Tra bod y data traffig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau y byddai effaith ar giwiau ar gylchfan yr A499/A497/Y Traeth/ASDA, cydnabyddir bod ciwio eisoes yn digwydd ar y gylchfan weithiau. Gallai hyd ciw ychwanegol a gynhyrchir effeithio ar lif traffig o fewn Pwllheli a chynyddu'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

amser a gymerir i deithio drwy'r dref, fodd bynnag, mae'n annhebygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

Mae'r cais yn cynnig creu cyffordd newydd ar yr A499 ar ffurf Cyffordd T. Gallai diffyg lôn troi i'r dde arwain at giwiau yn ffurfio ar hyd yr A499 o fynedfa'r safle. Fodd bynnag, gallai cyflwyno lôn droi arwain at faterion diogelwch yn ymwneud â symudiadau troi i'r dde allan o'r safle, felly ar ôl pwyso a mesur mae'r bwriad i beidio â chynnwys lôn droi yn dderbyniol.

Dylai unrhyw newidiadau arfaethedig i'r briffordd fod yn destun amod cynllunio sy'n mynnu bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y newidiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i; adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, safleoedd bysiau a manau croesi.

Nodyn: dylid hysbysu'r ymgeisydd y dylid diwygio unrhyw gyfeiriad at arwyddion 50mya i 40mya, ac mai nhw fyddai'n talu'r gost o ddiwygio'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i weithredu parth 30mya.

Dylid nodi gan yr ymgeisydd bod ffos yn rhedeg drwy'r safle y mae'r briffordd yn arllwys dŵr wyneb iddo. Dylai'r ymgeisydd gadarnhau ei fod wedi cymryd hyn i ystyriaeth a bod gan unrhyw gynigion draenio safle gyda'r gallu i ymdrin â'r arllwysiad hwn.

Gofynnaf i'r amodau/nodiadau a ganlyn gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

P01A - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd.

P01C - Rhaid cynllunio ac adeiladu'r gwaith lôn gwbl unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd.

P37B - Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd ar y cynllun amgaeedig cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma

P26A - Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

NODYN P007: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.

### Sylwadau ar y Cynllun Rheolaeth Adeiladu

Nid oes gennyf bryder ynglŷn â chynnwys y Cynllun Rheolaeth Adeiladu. Mae'n fyrrach na fuaswn yn disgwyl ond mae'n taro ar y prif bwyntiau, ac mae'r safle digon mawr unwaith maent oddi ar y ffordd gallent drefnu eu safle mewn amryw o ffordd.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

O ran y cais cynllunio uchod, tra bod yr adroddiad Ymgynghoriad Cyn Cynllunio (PAC) yn methu â chynnwys cyfeiriad at ein hymateb, fe allwn gadarnhau bod ymgynghoriad wedi'i gynnal â Dŵr Cymru Welsh Water eisoes fel rhan o'n gwasanaeth ymholiad cyn gwneud cais. O ran ein hymateb i'r ymgynghoriad cyn gwneud cais, dywedem yn flaenorol y gellir cynnwys llif dŵr aflan yn y garthffos gyhoeddus, lle mae llif dŵr wyneb yn destun Atodlen 3 Deddf Llifogydd a Rheoli Dŵr 2010 ac felly mae angen caniatâd SAB arno.

Fel rhan o'r cais diweddaraf hwn, rydym yn cydnabod derbyn 'Drainage Philosophy Report' gyda 'Proposed Drainage Schematic' (Atodiad I), sy'n dynodi cynigion i waredu llif dŵr aflan a wyneb i garthffos gyhoeddus gyfagos ynghyd â system ymdreiddiad ac nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor. Er hynny, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio, gofynnwn bod y Nodiadau Cynghori yn cael eu cynnwys i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water.

Uned Dŵr ac

Amgylchedd YGC:

### **Risg llifogydd a draeniad tir**

Cyflwynwyd Asesiad Llifogydd (FCA) gyda'r cais sy'n dangos fod risg llifogydd i safle datblygiad o bob ffynhonnell yn dderbyniol, a bod modd rheoli risg llifogydd dŵr wyneb gyda chynllun draenio addas (Weetwood, 2022).

Mae cwrs dŵr bychan yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig. Mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr mewn sianel agored ar hyd ffin ogleddol y safle - fel a nodir yn ein hymateb i ymgynghoriad diweddar (ond heb ei gydnabod yn yr adroddiad) rydym yn awyddus fod y cwrs dŵr yma yn parhau mewn sianel agored yn hytrach na chael ei chylfatio.

Byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol gan yr uned hon ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, boed hyn yn barhaol neu dros dro a dylid cysylltu â

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

### **Corff Cymeradwyo SDC**

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned  
Bioamrywiaeth:

Yn dilyn fy sylwadau ym mis Awst 2023, mae'r ymgeisydd wedi ymateb gyda llythyr gan Jones Lang LaSalle Ltd a ysgrifennwyd ar 17 Hydref 2023, sy'n cwestiynu fy sylwadau bioamrywiaeth o ran yr isod:

#### Coed Helyg Hynafol

Fe ymwelais â chaeau Llwyn Ffynnon ar 30 Awst 2023. Casglais ddata ynghylch y coed, ond ni wnes ddarparu'r holl fanylion yn fy sylwadau diwethaf.

Yn ystod fy ymweliad safle, fe asesais bod yno 4 helygen. Mae'r coed yn aml-goesyn ac fe gyfrais nifer y coesynnau a dewis y prif foncyff a mesur y cwmpas (cylchedd) ar uchder o 1.3m o'r ddaear (cwmpas ar uchder y frest - GBH).

#### **Ancient Tree Guide (Woodland Trust 2008)**

Prif nodweddion\* coeden hynafol

- Corun 'yn tyfu am i lawr' neu'n fflatio (mewn conifferau) drwy'r broses heneiddio
- Cwmpas mawr o gymharu â choed eraill o'r un rhywogaeth - (gallai fod â chwmpas llai os yw'n tyfu mewn amodau gwael neu os yw'n docbren)



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Hefyd:

- Boncyff gwag; efallai bod gan hwn un neu fwy o agoriadau i'r tu allan
- Edrych fel pen carw (*stag-headedness*) (canghennau marw, sy'n edrych fel cyrn carw sy'n ymestyn y tu hwnt i'r corun)
- Corff hadol o ffwng rhuddin pwdr (*heart-rot fungi*)
- Ceudodau (e.e. lle mae'r canghennau wedi torri i ffwrdd), sudd yn llifo neu byllau dŵr yn ffurfio'n naturiol mewn gwactod canghennau
- Rhisgl mwy garw neu holltog • Golwg 'hen' sydd ag apêl esthetig uchel
- Gwreiddiau yn yr awyr yn tyfu i lawr i'r boncyff neu'r canghennau sy'n pydru

Coed Helyg Hynafol

Coeden	Nifer y Coesyddau	Nodweddion coed hynafol	Disgrifiad	GHB y prif goesyn
Coeden Helyg 1 <i>Salix cinerea</i>	4, un coesyn yn llorweddol â'r ddaear	basal burs canghennau marw wedi cwmpo, 1 hollt mawr.	Yn tyfu ar glawdd gyda mieri, efallai ei bod wedi deillio o Goeden Helyg 2	2m
Coeden Helyg 2 <i>Salix cinerea</i>	2 brif goesyn, 2 coesyn gwaelodol marw, un ar y ddaear, eiddew	basal burs yn cwmpo, canghennau marw holltau eithriadol o fawr ar gyfer y rhywogaeth hon	Yn tyfu ar glawdd ar ffynhonnell nant	2m
Coeden	3 prif goesyn o	basal burs	Yn tyfu ar	2m

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Helyg 3 <i>Salix cinerea</i>	1m, pren marw, eiddew.	canghennau marw  eithriadol o fawr ar gyfer y rhywogaeth hon	glawdd,	
Coeden Helyg 4 <i>Salix cinerea</i>	Un prif goesyn llorweddol	basal burs,  canghennau marw  coeden wedi cwmpo, holltau yn y gwaelod,  eithriadol o fawr ar gyfer y rhywogaeth hon	Yn tyfu ar glawdd,	2m

### **Cwmpas ar Uchder y Frest (1.3m o'r ddaear) y coesyn mwyaf**

Mae'r adroddiad coedyddiaeth yn grwpio'r holl goed ar hyd y clawdd ynghyd gan gyfeirio atynt fel "Grŵp 1" ac yn adnabod yr Helyg yn anghywir fel Helyg y Geifr, ond mewn gwirionedd, Helyg Llwyd ydyn nhw. *Salix cinerea* (gweler y dyfyniad isod). Mae'r adroddiad coedyddiaeth yn eu disgrifio fel "*Linear group of goat willow with an occasional mature hawthorn on top of a stone wall. Several trees have collapsed and have started to layer.*"

Yn y ddogfen a gynhyrchwyd gan ACS (Ionawr 2023) ac a ategwyd gan JLL (Hydref 2023), mae ffotograff: "*Mae'r ddelwedd yn glir na allai'r coed fod wedi bod yn bresennol oddeutu 1920, sy'n dangos gwaith adeiladu Ffordd Caernarfon.*" Mae'r ffotograff hwn yn dangos gwrych ar draws y cae gyda phrysglwyni o'i amgylch a chan ei fod yn 100 oed, mae hyn yn awgrymu bod y coed helyg yn 100 oed, sy'n oedran sylweddol ar gyfer y rhywogaeth hon o goed helyg (*Salix cinerea*).

Nid yw'r cynllun AO o 1889 yn dangos llawer o fanylion, ac yn nodweddiadol o fapiau'r degwm yng Ngwynedd nid ydynt yn aml iawn yn dangos manylion coed unigol.

### Clawdd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae'r clawdd yn glawdd pridd cerrig, ac er ei fod wedi'i ddiraddio ac nad yw mwyach yn gweithredu fel ffin i wrthsefyll da byw, mae gwerth bioamrywiaeth iddo o hyd, ynghyd â gwerth diwylliannol a hanesyddol. Mae gwerth bioamrywiaeth uchel i'r clawdd gan ei fod yn o leiaf 100 mlwydd oed ac felly bydd ganddo amrywiaeth uchel o rywogaethau megis ffwng, broffytâu a chen. Nid yw'r amrywiaeth o blanhigion fasgwlaidd wedi cael eu harolygu'n llawn gen i nac ecolegydd Aldi, ac mae'r cynefin hwn wedi cael ei ddiystyru yn yr arolwg Coedyddiaeth a'r arolwg ecoleg.

#### Y ffrwd a'r clawdd

Mae ffiniau'r caeau wedi'u marcio ar fap 1913, ac fel arfer mae'r rhain yn gloddiau yng Ngwynedd, yn enwedig yn Eifionydd. Mae'r map AO 1913 hefyd yn dangos ffrwd yn y cae ac fel yn y map digidol AO, mae'n dangos y cwrs dŵr drwy'r caeau. Mae'r map AO MasterMap presennol yn dangos ffiniau'r caeau ac mae yno "issues" sydd fel arfer yn golygu bod yno ddŵr yn codi o'r ddaear, ffrwd. Mae llif y dŵr i lawr o'r ffynnon yn creu gwlypdir a chyrsgiau dŵr ac er bod y gwlypdir hwn yn wael o ran rhywogaethau, mae'n parhau i ddarparu coridor bywyd gwyllt dyfrol. Yn y llythyr gan JLL, ceir cyfeiriad at y cais SAB a'r wybodaeth a ddarparwyd ar ei gyfer, ond mae'n ymwneud â dŵr wyneb a dŵr y ffrwd yw'r dŵr daear. Y darddell sydd wedi peri i'r coed helyg dyfu ar hyd y clawdd.

Mae'r clawdd a'r ffrwd, fel ffynhonnell y gwlypdir, yn darparu coridorau bywyd gwyllt ac yn ffurfio rhan o isadeiledd gwyrdd yr ardal leol. Noda Polisi Cynllunio Cymru 11 (paragraff 6.2.4):

*"Dylai'r system gynllunio warchod a gwella asedau a rhwydweithiau seilwaith gwyrdd oherwydd y rolau amlswyddogaethol hyn. Mae'n rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i warchod a gwella bioamrywiaeth fel rhan o ddarpariaeth seilwaith gwyrdd..."*

#### Capiau Cwyr a Ffyngau Glaswellt

Yn ystod fy ymweliad safle ym mis Awst, deuthum o hyd i'r 'Ballerina Waxcap' sydd hefyd yn cael ei adnabod fel y 'pink waxcap'. Cysylltodd y datblygwyr â Debbie Evans i gynnal arolwg o'r ffyngau glaswellt yn y caeau. Mae'r adroddiad arolwg ffwng glaswellt yn casglu bod gan y caeau botensial isel am gapiau cwyr, 'fairy clubs', 'earth corals' a 'pink-gilled mushrooms' yn sgil gwartheg, glaswelltir sy'n cael ei wella yn amaethyddol a diffyg mwsogl. Cytunais â'i hasesiad ac ni wnes gais am arolwg pellach, fodd bynnag, fe awgrymais bod y datblygiad yn gwarchod ymylon y safle sydd â chynefin mwy addas i gefnogi ffwng glaswellt. Nododd asiant cynllunio'r datblygwyr mewn e-bost dyddiedig 19 Hydref 2023, y gallai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

datblygiad "could protect a smaller area of land within the red shaded area to the north east corner of the site as attached. But this would be at the expense of other wider biodiversity enhancement." Rwyf yn anghytuno y byddai cadw'r glaswelltir yn yr ardal goch yn arwain at lai o fioamrywiaeth oherwydd ni fyddai'r gwelliannau i fioamrywiaeth yn cael eu darparu; mae bob amser yn well cynnal bioamrywiaeth a nodweddion naturiol yn hytrach na phlannu coed. Rwy'n argymhell bod yr ardaloedd coch yn cael eu heithrio rhag datblygiad ac yn cael eu gwarchod.

### Argymhellion

Rwy'n argymhell bod y coed helyg a'r clawdd yn cael eu harolygu'n llawn. Rwy'n parhau i argymhell bod y datblygiad yn cael ei addasu i gadw'r clawdd gyda'r coed helyg hynafol a'r ffrwd. Rwyf hefyd yn argymhell bod yr ymylon sydd wedi'u marcio mewn coch yn cael eu cadw fel glaswelltir gwreiddiol.

Uned Coed:

Sylwadau 05/05/23

Mae'r ddogfen EMP a ddarparwyd yn cynnwys awgrymiadau priodol am gamau gweithredu sydd angen eu cymryd i reoli'r gwaith lliniaru coed a choetir ar y safle, ond nid yw'r datganiad dull ar gyfer y gwaith ('Soft Landscape Maintenance & Management Plan' ar hyn o bryd), wedi'i ddiweddarau i gael ei hysbysu ganddo. Mae angen i'r ymgeisydd addasu ei ddatganiad dull er mwyn cael ei hysbysu gan y ddogfen EMP a ddarparwyd. Yn ddelfrydol, dylai'r EMP fod wedi'i ysgrifennu i gynnwys manylion yr holl gamau lliniaru bioamrywiaeth, gan gynnwys y ddol blodau gwyllt, hibernaculum, ac ati, y mae'r ymgeisydd wedi ymrwymo i'w hwyluso gyda'r datblygiad.

Sylwadau 28/11/22

Mae'r cynlluniau coedyddiaeth yn nodi: '*this drawing should be read in conjunction with ACS consulting arboricultural method statement*' – mae angen cyflwyno'r datganiad dull fel rhan o'r cais cynllunio fel bod modd asesu'r mesurau gwarchod coed yn briodol.

Dylid gosod ffensys gwarchod coed y tu allan i'r RPA oni bai bod cyfiawnhad i'r gwrthwyneb. Mae cynnwys y datblygiad mewn RPA yn cael ei awgrymu yn y cynlluniau coedyddiaeth, mae angen asesu effaith hyn yn yr adroddiad neu addasu'r manylebau ffensys gwarchod coed.

Mae diffyg manylion penodol yn Adran 4.02 'colli datblygiad'

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yr Adroddiad Coedyddiaeth ac mae'n rhy gryno ar gyfer cynnig datblygu ar y raddfa hon.

Bydd y cynnig yn arwain at waredu clawdd wedi'i leinio â phrysglwyni a phedair coeden helyg hynafol / aeddfed (Salix sp.) Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaredu clawdd ar hyd ffin y briffordd.

Mae'r Adroddiad Coedyddiaeth yn categorio'r coed aeddfed fel G1 / G2, ond nid yw'n ymdrin ag arwyddocâd y coed yn y dirwedd, a'u rôl wrth ddarparu cysylltedd rhwng dau safle bywyd gwyllt wedi'u cadarnhau ar gyfer Coetir Collddail Cymysg Tir Isel. Yn ddelfrydol, byddai coed o'r fath yn cael eu cadw, os nad yw hyn yn bosib, rhaid darparu mesurau lliniaru digonol sydd wedi'u dylunio'n dda.

Awgrymir mesurau lliniaru yn y cynllun tirlunio, ond dylid gwella hwn o ystyried y colledion arfaethedig - hefyd dylid cynnwys Cynllun Rheoli Amgylcheddol (EMP) gyda'r cynllun tirlunio sy'n nodi strategaethau ar gyfer rheoli a chynnal a chadw nodweddion ecolegol o'r fath hyd nes iddynt sefydlu eu hunain yn y dirwedd.

1. Rwyf yn cytuno y dylid gosod coed safonol rhwng plannu tyfu cell (i'r dwyrain o'r fynedfa arfaethedig i'r safle), o ystyried graddfa llwyddiant is plannu coed safonol, ond dylid cynyddu'r ardal o goed wedi'u tyfu o gelloedd yn yr ardal i sicrhau bod cysylltedd rhwng y ddau safle bywyd gwyllt yn cael ei ailsefydlu.
2. Rwyf yn cynghori yn gryf bod y coed safonol arfaethedig yng nghefn yr adeilad newydd yn cael eu gosod rhwng / amnewid â swm uwch o goed iau wedi'u tyfu o gelloedd sy'n gweddu i amodau gwlypach (Helygen Lwyd, Gwernen, Poplysen, Derwen Ddigoes, Bedwen Gyffredin) i wella cysylltedd a bioamrywiaeth.
3. Mae'r rhywogaethau addurnol sy'n leinio'r ffordd mynediad i'r maes parcio wedi'u lleoli'n dda o ran eu lleoliad arfaethedig; rwyf yn cynghori bod coed iau yn cael eu plannu i leihau'r siawns o golledion.
4. Dylid plannu coed wedi'u plannu o gelloedd oddeutu 1m a 3m i ffwrdd o'i gilydd, ddim union 2m i ffwrdd o'i gilydd. Mae cael bylchau penodol yn arwain at batrwm grid llinol annaturiol, sy'n agored i wynt, bioamrywiaeth isel a llai o wytnwch yn yr ecosystem.
5. Rhaid gwaredu a thafllu tiwbiau coed plastig ar goed wedi'u

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

tyfu o gell ar ôl oddeutu 5 mlynedd o dyfiant, ac mae angen cynnwys hyn yn yr EMP.

6. Rhaid cynnwys y gwaith o gynnal a chadw coed ac amnewid colledion yn yr EMP.

7. Dylid addasu'r rhestr rhywogaethau coed i weddu'n well i'r tarddle lleol.

Betula pendula – yn lle'r Betula pubescence

Quercus Robur – yn lle'r Quercus Petraea

Ulmus glabra – dim ond i'w blannu fel tarddle lleol wedi'i dyfu o gell i leihau'r risg bod clefyd Llwyfen yr Isalfaen yn cydio yn y coetir Llwyfen bresennol.

Cynnwys rhywogaethau o'r 'cymysgedd coed' fel rhai wedi'u tyfu o gell yn yr ardaloedd 'plannu byffer'.

8. Bydd y coetir Llwyfen y tu mewn ac i'r gogledd o'r ffin ddatblygu yn cael ei gwella fel rhan o'r cynnig ac fe all gyfrannu at y mesurau lliniaru. Bydd y gwelliant yn cael ei gyflawni drwy leihau'r pori gan dda byw.

Unwaith y darperir dogfennau diwygiedig, dylid ymgynghori â'r Uned Coed unwaith eto.

Iechyd yr  
Amgylchedd a  
Gwarchod y  
Cyhoedd:

### **Sylwadau 27 Hydref 2023 ar y Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig**

Diolch am yr CEMP diweddaraf efo'r cais cynllunio Aldi, Pwllheli.

Rwyf yn cytuno fod yr oriau wedi cael ei newid i adlewyrchu'r oriau adeiladu mae'r Gwasanaeth yn cynghori. Mae Adran 7. Mesur i reoli lefelau sŵn yn ystod y gwaith adeiladu efo darnau ynddo dwi ddim yn cytuno efo. Mae'r paragraff cyntaf yn yr Adran yma yn gwrth-ddweud y paragraffau olaf sy'n sôn am y dulliau ABC gan fod y lefelau sŵn yn Ddull yr ABC yn is na'r 80dB. Tybiaf eu bod yn cyfeirio at sŵn yn y gweithle fel 80db ac nid sŵn Amgylcheddol. Dylid nodi hyn yn glir, gan y byddai'r sŵn Amgylcheddol gyda'r dull ABC yn 65dB. Os bydd gwaith peilio yn cael ei wneud, mae'r Gwasanaeth yn awgrymu ei fod yn cael ei wneud rhwng 10:00-12:00 ac yna rhwng 14:00-16:00 i sicrhau nad yw'r gwaith yn tarfu ar drigolion trwy gydol y dydd.

### **Sylwadau 2 Hydref 2023**

Mae gan ddatblygiad fel hwn y potensial i gynyddu sŵn cefndir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yr ardal ac felly mae yna botensial i'r datblygiad gael effaith sŵn negyddol ar eiddo preswyl yn yr ardal pe na bai'r sŵn yn cael ei liniaru. Yn yr ardal yma, y brif ffynhonnell sŵn ydy traffig ar y ffordd. Fodd bynnag, gall sŵn y ffordd amrywio, yn gyffredinol yn gryfach yn ystod y dydd ac yn fwy tawel yn ystod y nos ac yn fore. Felly byddai unrhyw sŵn sy'n gysylltiedig â'r safle yn ystod oriau'r nos ac yn gynnar y bore bod yn fwy amlwg ac felly byddai mwy o botensial ar gyfer aflonyddu oherwydd sŵn yn y cyfnodau yma. Mae'r Ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad sŵn, cyfeirnod RK3465/21318/Rev 2 gan Spectrum ac asesiad ansawdd aer fel rhan o'r cais cynllunio. Mae Asesiad Sŵn yn unol â Safon BS4142: 2014 wedi cyflwyno ar ran y sŵn o gludo nwyddau yn ogystal ag asesiad o'r offer mecanyddol sy'n gwasanaethu'r datblygiad. Mae'r bwriad o ran cludo nwyddau yn cynnig amserlen hael i dderbyn nwyddau rhwng 07:00 a 22:00 pob diwrnod o'r wythnos gan gynnwys y penwythnosau. Mae'r asesiad sŵn cefndirol wedi nodi fod sŵn cefndir yr Ardal yn isel iawn, enwedig yn ystod y nos a gynnar yn y bore.

Mae'r Adroddiadau yn dod i'r casgliad byddai cludo nwyddau yn arwain i drawiad isel i'r cymdogion cyfagos, er bod yr asesiad wedi nodi bydd yna 7dB cynyddiad yn y sŵn cefndirol oherwydd y gweithgaredd yma. Rhaid pwysleisio nad datganiad i ddweud ni fydd sŵn o gludo nwyddau a bydd dal y potensial i'r Cyngor derbyn cwynion am sŵn. Rwyf felly yn argymhell nifer o amodau petai'r cais yn derbyn caniatâd. Mae'r Adroddiad yn dod i'r casgliad ar gyfer y sŵn sydd yn deillio o'r unedau mecanyddol yn arwain i drawiad isel, efo un lleoliad efo 2dB cynyddiad. Mae'r Adroddiadau Sŵn yn cynnig prawf acwsteg i gefnogi'r datganiad yma ac rwyf yn derbyn yr asesiadau yn gywir a fydd rhaid gweithredu ar y mesuriadau lliniaru sydd wedi cael ei chynnig.

### **Sŵn**

- Cyn i unrhyw system awyru/ uned adfer gwres cael ei ddefnyddio yn y datblygiad, fe fydd angen fod yn gaeedig a'i osod mewn modd sy'n lleihau'r trawsyriant o sŵn a dirgryniad o'r uned. Fydd rhaid i'r unedau cael distawrwydd ei osod ar bob uned, yn unol ar awgrymiadau yn yr Adroddiad sŵn.
- Ni fydd lefel y sŵn a allyrrir o'r offer mecanyddol ar y safle fod yn fwy na 20dB (A) yn ystod oriau gweithredu, rhwng 22:00-7:00 fel y mesurir ar ffin unrhyw eiddo preswyl cyfagos.
- Rhaid adeiladu rhwystr 3.75m uchel ar hyd ochr y bae derbyn nwyddau, fel sydd wedi manylu yn yr Adroddiad sŵn cyn defnydd yr archfarchnad.

Mae'r Adroddiad sŵn wedi nodi bydd y gweithgaredd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dosbarthu m fod yn 7dB yn uwch na lefelau cefndirol rhwng amseroedd cynnar yn y bore a hwyr y nos, ac felly awgrymaf fod yr amseroedd yn cael ei chyfyngu :

- Amseroedd dosbarthu i'w cyfyngu i rhwng 07:30 - 21:00 (Dydd Llun-Dydd Sadwrn). Argymhellir cyfyngu ymhellach ar amseroedd derbyn nwyddau ar Ddydd Sul oherwydd eiddo preswyl cyfagos i rhwng 08:00 a 18:00 ar ddydd Sul.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

### **Sŵn Safle Adeiladu, CEMP**

Gall gweithgareddau adeilad achosi sŵn ac aflonyddwch i breswylwyr. Nodir fod yr ymgeisydd wedi cynnwys Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu 2022 (CEMP) gyda'r cais cynllunio. Nid ydym yn cytuno efo rhai agweddau o'r CEMP, enwedig yr oriau adeiladu a'r manylion am sŵn. Fydd rhaid diweddarau'r CEMP i gyd fynd efo'r amodau isod a bydd darparu mwy o fanylion o fewn y CEMP ynghylch ar sut y byddant yn rheoli sŵn o'r gwaith adeiladu;

Os mae'r cais yn cael ei chaniatâi, awgrymaf fod yr amodau isod yn cael ei chynnwys;

- Rhaid i'r holl gerbydau, offer a pheiriannau a ddefnyddir cael eu tawelu a'u cadw'n briodol mewn trefn gweithio effeithlon yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr.
- Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dylai unrhyw waith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 09:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a gŵyl banc/
- Dylai rhwystr sŵn cael ei osod o gwmpas y safle adeiladu.
- Mae rhaid i'r ymgeisydd defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228-1:2009+A1:2014: Rheoli Sŵn a Dirgryniad ar Safleoedd Adeiladu ac Agored.
- Defnyddio stanciau sŵn is (e.e. diflasu cylchdro neu jacio hydrolog) yn hytrach na stancio wedi'i yrru technegau, lle bo hynny'n rhesymol ymarferol.
- Rhaid i'r lefelau sŵn gadw at y trothwy ABC gwerthoedd sŵn , categori A o'r BS 5228-1:2009+A1:2014.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

### **Oriau agor**

Awgrymaf fod amod yn cael ei osod ynglŷn ar oriau agor y datblygiad, i gyd-fynd efo'r manylion yn y cais sef;

- Gall y safle agor rhwng yr oriau 08:00 a 22:00, o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 10:00 a 18:00 ar ddydd Sul

### **Ansawdd aer/llwch**

Mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad ansawdd aer a thraffig efo'r cais cynllunio. Mae'r Swyddogion wedi asesu'r adroddiad



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ac yn fodlon efo'r casgliadau.

Gall llwch codi yn ystod y gwaith adeiladu ac awgrymaf fod yr amodau canlynol yn cael ei chynnwyd ar unrhyw ganiatâd;

- Ni ddylid llosgi unrhyw ddeunydd ar unrhyw adeg digwydd ar y safle .
- Mae cynllun rheoli adeiladu wedi ei gynnal ac awgrymwyd mesurau lliniaru/rheoli o fewn arferion da'r diwydiant. Pe bai'r safle'n derbyn unrhyw gwynion yn ystod y cyfnod adeiladu, byddai disgwyl i'r rheolwr safle/amgylcheddol hysbysu'r awdurdod cynllunio lleol a monitro llwch ffin a fydd yn cael ei gynnal. Bydd y monitro 'n cael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar y dymchwel/adeiladu.
- Rhaid cadw at fesurau lliniaru a amlinellir o dan dabl 5.5 o'r asesiad Ansawdd Aer.
- Rhaid i bob lori gael ei gorchuddio wrth gario deunyddiau llwch.
- Er mwyn sicrhau nad yw llwch neu fwd yn cael ei olrhain allan i'r ffordd, dylid gosod olchi olwyn yn ystod y cyfnod Adeiladu.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

#### Nodyn i'r ymgeisydd:

Dylid nodi nid yw caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall fel Deddf Diogelu'r Amgylchedd (Niwsans Statudol), Deddf Trwyddedu neu'r Rheoliadau Caniatáu Amgylcheddol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Diolch am ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) am yr uchod, ynghylch y wybodaeth bellach i gefnogi'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 24 Hydref 2023 a 26 Hydref 2023.

Rydym yn parhau i fod â phryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r dogfennau a nodwyd isod yn cael eu cynnwys yn yr amod am y cynlluniau a'r dogfennau wedi eu cymeradwyo ar yr hysbysiad penderfyniad:

Dogfennau:

Adroddiad Arolwg Ecolegol, Cambrian Ecology, 5 Hydref 2022 (Terfynol)

Cynllun Rheoli Amgylcheddol, Cambrian Ecology,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Diweddarwyd 18 Hydref 2023

Dalier sylw, heb gynnwys y dogfennau hyn fe fyddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio yma. Ceir manylion pellach isod.

### **Rhywogaethau wedi eu Gwarchod**

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Cambrian Ecology Ltd (05/10/2022) Adroddiad Arolwg Ecolegol) wedi nodi bod ystlumod yn cymudo ac yn chwilota am fwyd yn safle'r cais. Mae ystlumod a'u manau magu a gorffwys yn cael eu gwarchod dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Erbyn hyn mae gwybodaeth bellach wedi cael ei derbyn ar ffurf Cynllun Rheoli Amgylcheddol, Cambrian Ecology, Diweddarwyd 18 Hydref 2023, *Site Layout indicating External Lighting to Car Park and CCTV Plan 5569/G/102, SC-C, Sep 21, a Lighting Report*, Tamlite Lighting, 16.10.2023.

Rydym yn eich cynghori bod yr Adroddiad Arolwg Ecolegol yn cynnwys mesurau lliniaru goleuadau addas ar gyfer ystlumod. Bydd angen i'ch Awdurdod sicrhau bod y cynigion goleuo yn cyd-fynd â'r Institution of Lighting Professionals a'r Bat Conservation Trust: Guidance Note 08/23: Bats and Artificial Lighting at Night. Mae'r ddogfen Cynllun Rheoli Amgylcheddol yn cynnwys mesurau ar gyfer cynllun plannu addas. Felly, rydym yn eich cynghori bod yr Adroddiad Arolwg Ecolegol, a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol yn cael eu cynnwys yn y cynlluniau cymeradwy a'r amod dogfennau ar yr hysbysiad penderfyniad.

Ar yr amod bod y mesurau osgoi hyn yn cael eu gweithredu, rydym yn ystyried nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn andwyol i gynnal a chadw poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei amrediad naturiol.

Ymgynghorwch â ni eto os yw'r cynlluniau yn cael eu newid mewn ffordd a allai niweidio neu amharu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a'u manau gorffwys yn y safle hwn.

Awdurdod Tân:

Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu. Mae'r adroddiad yn cyfeirio at fynediad i gerbydau a cyflenwad dŵr.

Gwasanaethau yr Iaith Gymraeg:

### **Sylwadau 22 Awst 2023**

Falch iawn o weld yr ymrwymadau sydd wedi eu cynnwys yn y llythyr, ac yn gallu cadarnhau eu bod yn ateb y cwestiynau a gyflwynwyd gennym.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Sylwadau 8 Chwefror 2023

Mae ymrwymiad yn cael ei wneud gan y datblygwr i osod arwyddion mewnol ac allanol yn Gymraeg, ac rydym yn ymwybodol bod y datblygwr wedi gosod arwyddion dwyieithog ar safleoedd eraill. Bydd angen gwneud yn siŵr bod arwyddion yn cael eu prawf ddarllen a'u cymeradwyo gan gyfieithwyr proffesiynol, er mwyn sicrhau cywirdeb, gan ein bod yn ymwybodol o rai camgyfieithiadau gan y cwmni yn y gorffennol.

Rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynrychioli cyfle i greu swyddi yn lleol hefyd, ond nid oes digon o wybodaeth yn y datganiad am sut y byddai hyn yn cael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg. Yng nghymal 5.25 nodir y bydd y datblygiad yn "helpu pobl sydd eisiau siarad Cymraeg yn y gymuned leol [aralleiriad/cyfieithiad]) ond nid yw'n cynnig unrhyw esboniad o sut y bydd hyn yn cael ei sicrhau.

Hoffai'r Uned Iaith a Chraffu ofyn i'r ymgeisydd ystyried yr ymrwymadau a chamau lliniaru isod (er yn cydnabod na ellir gosod y rhain fel amodau cynllunio ffurfiol):

- Ymrwymiad i sicrhau bod arwyddion mewnol ac allanol yn cael eu prawf-ddarllen a'u cymeradwyo gan gyfieithwyr Cymraeg er mwyn sicrhau cywirdeb.
- Cynnal ymgyrch farchnata lleol wrth hysbysebu swyddi er mwyn sicrhau y budd mwyaf i'r gweithlu lleol, a sicrhau y bydd cyfran o staff yn siaradwyr Cymraeg.
- Ymrwymiad i gyflogi canran benodol o siaradwyr Cymraeg (credwn bod hyn yn fwy realistig na gosod gofyn ieithyddol ar bob swydd)
- Ystyried a oes cyfle i hyrwyddo'r cyfleoedd hyfforddiant a prentisiaethau drwy'r colegau addysg bellach lleol.
- Ystyried gweithio tuag at gymeradwyaeth Cynnig Cymraeg Comisiynydd y Gymraeg Cynnig Cymraeg (comisiynyddygybraeg.cymru)

Gwasanaeth  
Cynllunio  
Archeolegol  
Gwynedd:

Diolch am ein diweddarau ynghylch y cais uchod. Rwyf wedi darllen yr adroddiad 'trial trenching' a gyflwynwyd (Bear Archaeology report no.0407, Mehefin 2023) ac fe allaf gadarnhau ei fod yn cwrdd â'r safonau proffesiynol perthnasol. Cynhaliwyd y gwaith maes yn ystod tywydd garw gan arwain at amodau gwlyb ar y tir, ond ni ystyrir bod hyn wedi dylanwadu ar ddibynadwyedd y sylwadau a wnaed. Gan nad oes cyfle i gynnal ymweliadau monitro safle, mae awdur yr adroddiad wedi darparu ffotograffau manwl a delweddau drôn fel bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

modd i mi weld cyflwr a chyfansoddiad y ffosydd o bell, er mwyn cadarnhau ei sylwadau ac i alluogi 'backfilling'.

Ni nodwyd unrhyw dystiolaeth archeolegol yn ystod y gwerthusiad, gyda nodweddion posib yn cael eu nodi ar ddelweddau Lidar sy'n profi nad oes unrhyw olion o dan yr wyneb ac felly tybir eu bod yn tarddu o gyfnod modern neu naturiol. Mae dwysedd y ffosydd ac ansawdd y canlyniadau yn awgrymu bod hwn yn sampl cynrychioliadol o'r dyddodion ar y safle ac felly gellir dweud gyda hyder rhesymol nad oes unrhyw olion archeolegol arwyddocaol yn bresennol. Yn unol â hynny, rwyf yn cytuno â chasgliad yr adroddiad ei bod yn annhebygol iawn bod y datblygiad arfaethedig am gael effaith archeolegol andwyol.

Yn sgil y canlyniadau gwerthuso negyddol, ystyrir (ac eithrio cyflwyno'r adroddiad i'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol), nad oes unrhyw ofynion archeolegol pellach ar gyfer y cais.

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd yn y wasg leol, ger y safle a gwybyddwyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad ar sail:-

- Angen gwella'r rhan yma o'r A499 i ddod a fo fyny i safonau diogelwch modern ar gyfer pob dosbarth defnydd (yn cynnwys beicwyr a cherddwyr) a hynny cyn rhoi ystyriaeth i leoliad Aldi.
- Pryderon am ddiogelwch ffyrdd ar y rhan yma o'r A499 gyda nifer o ddamweiniau wedi cymryd lle.
- Pryderon am agosatrwydd y datblygiad a'r fynedfa newydd i fynediad presennol eiddo Plas Tirion.
- Pryder am ddefnydd o Lôn Nant Stigallt fel llwybr byr (shortcut) o ffordd Abererch i'r safle ac efallai angen ystyried gwneud Lon Nant Stigallt yn unffordd o Lon Caernarfon i Lon Abererch.
- Cwestiynu lleoliad yr archfarchnadoedd ddefnyddiwyd ar gyfer asesu cyfradd teithiau a traffig tebygol ac os ydynt yn wirioneddol gymaradwy.
- Effaith ciwiau mwy wrth deithio trwy Pwllheli e.e. cylchfan ger Asda ac effaith hynny ar y gyffordd rhwng Pentre Poeth a Ffordd Caernarfon.
- Effaith tagfeydd traffig yn arbennig yn ystod yr haf.
- Seilwaith presennol Pwllheli ddim gyda'r gallu i ymdrin gyda'r cynnydd traffig.
- Cwestiynu amseriad yr asesiad traffig ac ei fod wedi ei wneud yn ystod misoedd y gaeaf.
- Cynyddu cerbydau HGV ar ffordd gul sydd yn brysur iawn ar adegau.
- Dim angen traffig adeiladu ar ffordd brysur iawn yn yr haf.
- Argymhell fod Archwiliad Diogelwch Ffyrdd yn cael ei wneud ac hefyd y dylai'r goleuadau stryd gael eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ehangu.

- Angen sicrhau fod capasiti parcio digonol i wasanaethu'r siop.
- Cynyddu llygredd aer.
- Safle ddim yn hygyrch heb ddefnyddio car.
- Y safle yn un anghynaliadwy ac ynysedig (isolated).
- Safle bws agosaf oddeutu 500 metr ffwrdd yn Lôn Dywod.
- Pryder am leoliad y groesfan sebra arfaethedig.
- Angen sicrhau fod palmant yn cael ei gynnwys o fewn datblygiad Aldi er sicrhau mynediad i weddill y tir dynodiad tai.
- Cwestiynu y fethodoleg a'r manylion mae Aldi wedi ei ddefnyddio ar gyfer eu hasesiadau manwerthu.
- Yr archfarchnadoedd presennol yn ddigonol ar gyfer anghenion yr ardal leol.
- Cwestiynu'r angen am wagle manwerthu bwyd ychwanegol yn Pwllheli.
- Angen gwarchod siopau annibynnol yn y Stryd Fawr.
- Pwllheli gyda digon o siopau disgownt..
- Bwriad Aldi yn ymddangos i godi oherwydd yr angen i gystadlu gyda Lidl yn hytrach nag oherwydd diffyg mewn darpariaeth o gymharu gyda'r galw.
- Y byddai siop Lidl newydd yn rhagori ar siop Aldi newydd.
- Y prawf safle dilyniannol yn ddiffygiol a heb asesu'n drylwyr yr holl safleoedd posibl.
- Y safle i deimlo fel un fwy ar y cyrion na gerllaw canol y dref ac wedi ei leoli 600m fyny Ffordd Caernarfon. Asda a Lidl hefyd yn safleoedd ger canol y dref ond wedi eu hintegreiddio i'r craidd trefol yn well.
- Llawer o siopwyr yn defnyddio maes parcio Asda a Lidl a mynd i siopau cymdogol gerllaw ar droed ond hyn yn llai tebygol o ddigwydd gyda'r safle Aldi arfaethedig.
- Y bwriad yn debygol o ddenu cwsmeriaid o siopau / archfarchnadoedd eraill yn Pwllheli yn hytrach nag darparu ar gyfer galw hollol newydd.
- Effaith ar fusnesau annibynnol y dref.
- Ardaloedd eraill yng nghanol Pwllheli y byddai'n bosibl ei ddatblygu i'r bwriad er mwyn helpu siopau eraill y dref.
- Safle rhy agos i Asda.
- Angen annog siopau stryd fawr llai i ganol y dref a marchnad ffermwyr hefyd yn fanteisiol i gynhyrchwyr lleol.
- Amheuaeth os y byddai'n creu 40 swydd newydd i bobl leol.
- Amheuaeth os oes pobl leol yn chwilio am waith mewn manwerthu gan fod y siopau lleol yn cael trafferthion i lenwi swyddi.
- Effaith sŵn, aflonyddwch a niwsans i drigolion cyfagos.
- Colled o breifatrwydd i ddeiliaid tai cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Safle tu allan i ffin tref Pwllheli.
- Safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai.
- Er nad oes adeiladwyr tai wedi dangos diddordeb yn y tir mi all amgylchiadau newid oherwydd prinder tai a tir i adeiladu tai.
- Mae'r prinder o dir fflat hawdd ei gyrraedd (accessible) sydd ddim yn debygol o lifogi ac addas ar gyfer tai yn Pwllheli ac heb y tir yma ni ellir cwrdd gyda'r Strategaeth Tai.
- Adeiladu Aldi yng nghanol y dynodiad heb ymrwymiad i ddarparu unrhyw dai yn cyfaddawdu'r Strategaeth Tai.
- Achos hyfywdra Aldi o ran darparu tai yn ddiffygiol gan fod bwriad i gyflwyno cais cynllunio ar ran o'r tir. Gan fod datblygiad preswyl yn hyfyw dylid gwrthod y cais am yr archfarchnad am ei fod yn groes i'r CDLL.
- Diffygion o ran cynnwys yr Aseiad Hyfywdra.
- Os yw datblygiad preswyl ar draws yr holl safle dynodedig ddim yn hyfyw yna dylid ond caniatáu y datblygiad Aldi os yw yn galluogi datblygiad preswyl ar weddill y tri dynodedig.
- Yr Aseiad Hyfywdra yn cyfeirio nad yw y marchnata o'r safle wedi gweld unrhyw ddiddordeb gan asiantau tai nac adeiladwyr tai oherwydd yr ymddengys fod costau technegol uchel y safle i'w ddatblygu, ond gellir dadlau fod y cyfnod marchnata wedi cael ei amharu gan gyfyngiadau Covid ac nad ydynt yn derfynol eto gyda'r safle yn parhau i gael ei farchnata.
- Er fod Aldi wedi cyflwyno achos hyfywdra i ddangos nad yw'n bosibl i'r safle ddod ymlaen ar gyfer tai mae'r achos yma yn ddiffygiol erbyn hyn gyda Aldi yn cadarnhau fod perchennog rhan o'r dynodiad preswyl yn paratoi cais cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl. Hyn yn dangos fod datblygiad preswyl ar y safle dynodedig yn hyfyw.
- Y safle yn fwy addas ar gyfer gwesty bach neu dai fforddiadwy.
- Y caeau yn gwneud cyfraniad bositif i olygfeydd a chymeriad yr ardal leol.
- Adeilad ddim yn gweddu gyda'r tirlun o gwmpas.
- Y byddai'r siop yn sefyll ar ben ei hun ac felly wedi ei wahanu o'r ardal drefol gan na dydy Aldi yn disgwyl unrhyw ddatblygiad preswyl i ddod ymlaen.
- Lleoliad pell o weddill y dref.
- Sefyll ar ben ei hun gyda caeau gwyrdd naill ochr.
- Gorddatblygiad o dir gwyrdd yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.
- Creu datblygiad strimynog (ribbon development)
- Effeithio ar yr olygfa a geir o Pwllheli wrth deithio mewn ar hyd yr A499.
- Trefoli y rhan yma o Ffordd Caernarfon.
- Angen atgyfnerthu y tirlunio arfaethedig yn agos i'r ffordd er mwyn sgrinio'r adeilad, ffordd mynediad a'r maes parcio.
- Dyluniad cyntefig – sied gyda maes parcio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Angen adeiladu ar dir llwyd ac nid caeau gwyrdd.
- Effaith ar safonau byw a hawliau dynol i fwynhau cartrefi mewn tawelwch a phreifatrwydd.
- Tir gwlyb yn y gaeaf.
- Caeau yn ddull naturiol o reoli dŵr ffo.
- Pryderon am lifogydd.
- Effaith ar bwysau dŵr.
- Colled o gynefin bywyd gwyllt.
- Caeau yn gynefin i foch daear.

Yn ychwanegol i'r gwrthwynebiadau, roedd llawer o sylwadau o gefnogaeth hefyd wedi eu derbyn ac roeddent yn cynnwys:

- Aldi yn cynnig gwerth am arian, yn rhesymol iawn a mwy o ddewis.
- Angen mwy o ddewis yn yr ardal, siopau ar gyfnodau brig y tymor ddim yn gallu cadw fyny gyda'r galw gyda rhai silffoedd yn wag erbyn ganol y prynhawn yn Asda a Lidl.
- Angen archfarchnad arall.
- Cystadleuaeth yn dda i gwsmeriaid.
- Diffyg dewis o fwyd ffres yn Pwllheli a byddai Aldi yn fendithiol i breswylwyr lleol ac ymwelwyr.
- Aldi yn wych gyda bwydydd fegan, anghenion dietegol ac alergeddau.
- Llawer o siopau elusen yn Pwllheli ac angen mwy o siopau fel Aldi neu mi fydd Pwllheli yn cael ei rhedeg lawr a'i chadw ar ôl.
- Arbed teithio i lefydd fel Porthmadog a Bangor.
- Lleihau ôl troed carbon drwy gael Aldi yn lleol.
- Cadw pobl yn Pwllheli i siopa.
- Ddim yn effeithio canol tref Pwllheli o ran traffig.
- Lleoliad ar gyrion y dref o fantais i rai yn teithio o gyfeiriad Caernarfon.
- Lleihau siopa danfoniadau i'r cartref (home deliveries).
- Gorsafoedd gwefru ceir yn rhywbeth mae'r dref ei angen i'r dyfodol
- Creu swyddi i bobl leol.
- Ychwanegu at yr economi leol.
- Angen datblygiad pellach yn Pwllheli ar gyfer ffyniant pellach a dyfodol y gymuned.
- Gallai cael archfarchnad arall yn Pwllheli wneud i gwmnïau eraill feddwl fod Pwllheli ar ei fyny a'u annog i ddod a'i cwmni nhw i'r dref.
- Aldi yn dda i wella a moderneiddio Pwllheli a'i chyrion.
- Mae gerllaw'r ardal adeiledig a ni fyddai'n effeithio unrhyw nenlinell gan fod y tir tu ôl yn llawer uwch na'r datblygiad arfaethedig.
- Gobeithio byddai contractwyr lleol yn elwa o'r gwaith adeiladu.
- Aldi yn tarddu nwyddau o'r Deyrnas Unedig a llawer yn tarddu o Gymru.
- Aldi yn cyfrannu stoc dros ben i fanciau bwyd ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

elusennau.

- Aldi yn blaenoriaethu yr amgylchedd, bwyta'n iach a cefnogi elusennau.

Derbyniwyd hefyd ddeiseb gyda 58 enw arno yn cefnogi'r bwriad ond nid oedd rhesymau penodol dros gefnogi wedi nodi arno.

Roedd sylwadau eraill yn gefnogol i gael Aldi yn Pwllheli ond yn nodi sylwadau gan gynnwys:-

- Cefnogi ond y lleoliad ddim yn addas, eisiau lleoliad agosach i ganol y dref.
- Cefnogi ond ddim ar y safle cae gwyrdd presennol sydd gyda problemau traffig, siŵr o fod safle llwyd gwell e.e. safle na ddefnyddi'r yn Ffordd Ala sydd yn ddolur llygaid a'r hen ysbyty.
- Cefnogi ond eisiau annog cael llwybr cerdded / beicio i Llwynhudol i greu mynediad haws i'r dref ac y gallai plant gerdded i'r ysgol.
- Cefnogi ond angen iddo fod yn saff i gerdded yno a gwneud llwybr hawdd o'r dref yno.
- Cefnogi ond ella angen cafeat e.e. uchafswm defnydd o solar PV a gwresogi ffynhonnell ddaear o'r maes parcio, creu/darparu tir gerllaw i ganiatáu tai.
- Cefnogi ond pryder am effaith ar siopau lleol annibynnol.
- Cefnogi ond angen sicrhau digon o le o fewn y maes parcio.
- Cefnogi ond unig bryder yw capasiti'r siop i gael stoc ychwanegol gan mai hon fyddai'r siop gyntaf byddai ymwelwyr yn weld ar ochr Caernarfon o'r dref ac yn bresennol Asda ydy'r siop gyntaf o'r cyfeiriad yma ac yn aml y silffoedd yn wag erbyn diwedd y prynhawn yn ystod tymor gwyliau.

## 5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

#### Materion yn ymwneud gyda'r dynodiad tai

- 5.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn unol â pholisi TAI 1 CDLL. Fe fyddai rhan o'r dynodiad tai i'r dwyrain a'r gorllewin yn parhau i fod ar gael i'w ddatblygu.
- 5.2 Mae maen prawf (8) o Bolisi PCYFF 2 CDLL yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar dir sydd wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Wrth ddatblygu y rhan yma o'r dynodiad ar gyfer defnydd manwerthu fe fyddai'n gwahardd y gallu i'w ddatblygu ar gyfer datblygiad preswyl sef y defnydd y mae wedi ei warchod ar ei gyfer o fewn y Cynllun. Hysbysebwyd y cais yn y wasg fel cais sydd yn ymadawiad o ddarpariaethau'r cynllun datblygu sydd mewn grym yn yr ardal.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 20/11/2023</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

- 5.3 Gan fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol fe ofynnodd y Cyngor am gyfiawnhad pam na ellid datblygu'r safle ar gyfer tai. Yn unol efo hyn fe dderbyniwyd asesiad hyfywedd a gwybodaeth oedd yn amlygu fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 a heb dderbyn unrhyw gynnig arno. Ymhellach gofynnodd y Cyngor am newidiadau fel ei fod yn cael ei gyflwyno yn unol efo'r fethodoleg y buasai'r Cyngor angen er mwyn ei asesu. Mae llythyr dyddiedig yr 17 Hydref 2023 gan JLL yn amlinellu canfyddiadau diwygiedig yr asesiad hyfywedd ar gyfer y bwriad yn unol â'r ffurf oedd y Cyngor ei angen.
- 5.4 Mae'r asesiad diwygiedig yma yn datgan nad yw datblygu'r safle cyfan neu yn rhannol yn hyfyw ar gyfer unedau preswyl. Mae hyn ar sail darparu 100%, 20% neu ddim unedau fforddiadwy fel rhan o'r bwriad.
- 5.5 Ymhellach ar sail y wybodaeth yn yr asesiad mae dod a thai ymlaen ar y safle yn bresennol, yn bennaf oherwydd topograffi'r safle, yn golygu ei bod yn sylweddol anhyfyw i ddod a thai ymlaen arno heb fod yna traws-ariannu sylweddol yn digwydd.
- 5.6 O ddadansoddi'r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd mae'r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai presennol nad yw datblygu'r safle ar gyfer tai yn hyfyw. Yn wir o'r gwaith sensitifrwydd y gofynnodd y Cyngor iddynt ei wneud hyd yn oed wrth leihau lefelau elw'r datblygwr buasai angen cynnydd o dros 10% o fewn gwerthoedd marchnad agored yr unedau preswyl i adennill costau ar gyfer gwerth gweddilliol y tir (dylid nodi hefyd buasai'r cynnydd yma o 10% dal ddim yn rhoi gwerth marchnad deg ar gyfer y tir). Eto mae'r gwaith sensitifrwydd yma yn amlygu'r broblem o ddatblygu'r safle gyfan ar gyfer defnydd preswyl.
- 5.7 Ymhellach mae'r llythyr yn datgan mai datblygu rhan o'r dynodiad ar gyfer yr uned archfarchnad yma yw'r cyfle gorau ar gyfer cael gweddill o'r dynodiad i ddod yn ei flaen ar gyfer defnydd preswyl. Amlygir bydd y bwriad yma yn cynnig mynediad ffordd i'r darn o'r dynodiad tua'r gorllewin o'r archfarchnad fydd yn golygu arbedion sylweddol i ddatblygu'r rhan yma o'r safle. Ar gyfer y darn o'r dynodiad tua'r dwyrain o safle'r archfarchnad arfaethedig mae yna fwriad i ddarparu mynediad i'r tir yma a fydd hefyd yn arbed arian i unrhyw ddatblygwr all ddod ar safle yma ymlaen yn y dyfodol.
- 5.8 Yn ogystal i hyn mae'r llythyr yn amlygu fod yna 2 gais presennol ar gyfer defnydd preswyl o'r ddau safle ar weddill o'r dynodiad (hynny yw'r tir i'r gorllewin a'r dwyrain a gyfeirir atynt uchod).
- 5.9 Felly fel casgliad mae'r llythyr gan yr ymgeisydd yn datgan fod y cais yma gan Aldi yn hanfodol i hwyluso'r ddarpariaeth o elfen breswyl ar y safle. Heb y datblygiad yma nid yw'n realistig y byddai unrhyw ddefnydd preswyl yn dod yn ei flaen. Yng ngoleuni hyn maent yn datgan tra bod y safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai mae'n anhyfyw i'r defnydd yma, fodd bynnag drwy gyflwyno'r defnydd amgen o archfarchnad mi fydd hyn yn datgloi'r safle gan alluogi rhywfaint o ddatblygiad preswyl ar y safle yn hytrach na dim o gwbl. Yn ogystal ar gyfer hyn maent yn amlygu fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 a heb dderbyn unrhyw gynnig arno.
- 5.10 Mae yna dystiolaeth glir fod problem hyfywedd efo'r safle ac nad yw'n debygol o ddod ymlaen ar gyfer defnydd preswyl yn y farchnad dai bresennol, mae hyn yn debygol o esbonio pam fod y safle heb werthu er yr ymdrechion i farchnata'r safle. Cytunir fod datblygu rhan o'r safle ar gyfer y defnydd manwerthu arfaethedig yn hwyluso'r cyfle i weddill o'r dynodiad ddod ymlaen ar gyfer y defnydd preswyl disgwylid. Yng ngoleuni hyn a'r sail tystiolaeth sydd wedi cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

gyflwyno efo'r cais ystyrir fod tystiolaeth i fynd yn groes i'r polisiau tai perthnasol a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol.

### **Materion manwerthu**

- 5.11 Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r cais ar gyfer codi archfarchnad 1880m2 (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1332m2 o arwynebedd llawr gwerthu. Er mai cais am siop werthu bwyd A1 yw'r cais mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd. Er hynny, dylid cydnabod y bydd unrhyw ganiatâd yn cyd-fynd â'r tir, a gellid ei weithredu gan unrhyw adwerthwr. Wedi dweud hynny, mae'n rhesymol tybio os yw caniatâd yn debygol o gael ei roi (os yw'n cael ei gymeradwyo) bydd yn cael ei weithredu gan Aldi.
- 5.12 Mae nifer o bolisiau cynllunio sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad hwn yn sgil ei leoliad a'r ystyriaethau polisi cynllunio. O fewn y CDLL mae'r safle wedi ei leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Pwllheli ond mae y tu allan i ganol y dref.
- 5.13 Mae polisi strategol PS 15 o'r CDLI ar y Cyd yn cyfeirio at Ganol Trefi ac manwerthu ac mae'n cynnwys yr hierarchaeth manwerthu ar gyfer Gwynedd a Môn. Mae Pwllheli wedi'i adnabod fel Canolfan Fanwerthu Drefol sef yr ail haen o Ganolfannau ym mholisi PS 15. Mae'r eglurhad i Bolisi PS 15 ym mharagraff 6.3.98 yn datgan y rhoddi'r blaenoriaeth yn gyntaf i ddatblygu safleoedd yn y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Manwerthu Trefol, yna safleoedd ar gyrion canolfannau, ac wedyn Canolfannau Manwerthu Lleol. Mae'r polisi hefyd yn ceisio amddiffyn bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau trefi yn ardal y cynllun.
- 5.14 Cynhaliwyd Astudiaeth Adwerthu yn 2013 i baratoi ar gyfer y CDLI ar y Cyd, a daeth i'r casgliad y byddai angen adnabod yr angen i hwyluso darpariaeth o 172m2 o ofod llawr daear ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleus ym Mhwllheli yn ystod oes y Cynllun. Ers dyddiad mabwysiadu'r CDLL mae yna ganiatâd wedi ei roddi ar gyfer estyniad i Asda presennol ym Mhwllheli sydd wedi cael ei weithredu, golygai hynny fod y gofod a adnabuwyd wrth baratoi'r CDLL wedi cael ei ddarparu. Wedi dweud hynny nid yw polisiau PS 15, MAN 1 a MAN 3 yn rhwystro datblygiadau adwerthu newydd y tu allan i ganolfannau trefi diffiniedig.
- 5.15 Mae Polisi MAN 3 yn berthnasol gan ei fod yn delio gyda manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu. Nodir rhan olaf o bolisi MAN 3 y caniateir cynigion am ddatblygiadau manwerthu mawr o fewn ffiniau datblygu ble gellir cydymffurfio hefo'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi, sydd yn nodi:-
- Na fyddai'r datblygiad yn tansilio'r hierarchaeth fanwerthu sydd wedi'i nodi ym Mholisi PS 15;
  - Na fyddai'r datblygiad, un ai ar ben ei hun neu ar y cyd â datblygiadau eraill sydd wedi'u caniatáu, yn tansilio bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi diffiniedig;
  - Y dangoswyd tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol;
  - Bodlonrwydd y dull dilyniannol sydd wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC).
- 5.16 Mae Polisi MAN 1 hefyd yn gofyn bod angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi yn PCC a chydymffurfio â pholisiau eraill yn y Cynllun.

### **Hierarchaeth manwerthu**

- 5.17 O gofio bod Pwllheli wedi'i hadnabod fel Canolfan Fanwerthu Drefol yn y CDLI ar y Cyd ni ystyrir y byddai'r bwriad yn tansilio'r hierarchaeth adwerthu gan y disgwylir i Pwllheli fod yn un o'r prif ffocws i fanwerthu a datblygiadau masnachol yng Ngwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Tystiolaeth o angen

- 5.18 Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer defnyddiau manwerthu, mae paragraff 4.3.14 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (fersiwn 11) yn dynodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried yr angen am y datblygiad lle mae'r cynnig y tu allan i ganolfan ddiffiniedig a heb ei neilltuo mewn cynllun datblygu cyfredol. Mae paragraff 4.3.26 yn dynodi y dylai pob cais cynllunio safle manwerthu â thros 2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr gros neu fwy gael ei gefnogi gan asesiad effaith manwerthu. Ar gyfer ceisiadau cynllunio llai o faint, gall awdurdodau cynllunio lleol benderfynu a yw asesiad effaith yn angenrheidiol, ond dylai ceisiadau ar gyfer asesiadau effaith manwerthu gan awdurdodau cynllunio lleol ar ddatblygiadau llai fod yn gymesur â'r effeithiau posibl. Mae'r siop Aldi arfaethedig yn 1,880 metr sgwâr gros sydd o dan isafswm trothwy PCC.
- 5.19 Er nad oes ei angen yn unol â maint trothwy (2,500 metr sgwâr) y PCC a'r CDLI, ar gais yr ACLI mae'r ymgeisydd wedi cynnal asesiad isafswm effaith manwerthu. Mae paragraff 6.3.109 y CDLI yn cydnabod y gall cynlluniau ar raddfa lai na 2,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr gros, effeithio'n andwyol ar fywiogrwydd a hyfywedd canolfannau presennol. Felly, ystyriwyd ei bod yn rhesymol gofyn am asesiad i asesu effeithiau posib y bwriad o ystyried maint yr anheddiad, lleoliad y safle a maint y bwriad.
- 5.20 Fel rhan o'r cais, paratowyd Datganiad Cynllunio (DC) gan Jones Lang LaSalle (JLL). Mae Rhan 7 ac Atodiad 4 y Datganiad Cynllunio yn ymdrin â'r ystyriaethau cynllunio manwerthu sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynwyd llythyr yn gwrthwynebu gan Plan A ar ran Lidl GB Ltd dyddiedig 3 Chwefror 2023. Ymatebodd JLL i sylwadau Plan A (llythyr dyddiedig 30 Mai 2023) a llythyrau pellach (dyddiedig 22 Mai 2023 ac 18 Gorffennaf 2023). Comisiynodd y Cyngor arbenigwyr annibynnol i ddarparu asesiad o'r materion cynllunio manwerthu a godwyd gan y cais, h.y. yr effaith manwerthu, profion angen a dilyniannol fel y'u hamlinellwyd yn PCC a NCT 4.

## Sylfaen a blwyddyn dylunio

- 5.21 Mae JLL yn dilyn blwyddyn sylfaen 2022 a blwyddyn dylunio 2027 ar gyfer yr asesiad effaith manwerthu. Fodd bynnag, mae'r asesiad angen meintiol yn edrych ar dwf gwariant o 2019. Blwyddyn sylfaen 2022 yw'r adeg pan gafodd y cais ei wneud a'r flwyddyn calendr llawn fwyaf diweddar ar gyfer y gwariant sydd ar gael a lefelau trosiant. Mae sylwadau hwyrach JLL yn dynodi fod ffigyrau 2019 wedi'u darparu er mwyn sicrhau y gellir ystyried effeithiau pandemig Covid-19 yn iawn.
- 5.22 Er gwaethaf blwyddyn sylfaen 2019 neu 2022, mae'r asesiad effaith yn dal i gymharu lefelau masnachu 2022 gyda lefelau ôl-datblygiad yn 2027, sydd yn ddull safonol ac a fabwysiadir yn eang. Dylai'r dadansoddiad capasiti hefyd ddilyn blwyddyn sylfaen 2022, yn gyson gyda dadansoddiad gwiriad iechyd canol y dref. Fel arfer, mae gwir drosiant a throsiant disgwylidig cyfleusterau nwyddau cyfleus yn y flwyddyn sylfaen yn cael eu cymharu er mwyn asesu a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Nid yw JLL wedi ymgymryd â'r math hwn o ddadansoddiad cymharol yn 2019, 2022, 2024 na 2027. I bob diben, mae dull JLL yn tybio fod cyfleusterau nwyddau cyfleus yn masnachu'n foddhaol (yn gytbwys) yn y flwyddyn sylfaen ac felly bydd twf gwariant yn y dyfodol neu golled gwariant a adenillir ar gael i gefnogi cyfleusterau newydd.
- 5.23 Os caniateir, gallai'r siop arfaethedig gael ei chwblhau yn 2024/2025. Mae caniatáu dwy flynedd ar ôl ei chwblhau i gyflawni patrymau llawn a sefydlog yn awgrymu fod 2027 yn flwyddyn dylunio briodol i brofi'r effaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Sylfaen pris

- 5.24 Mae JLL yn dyfynnu ffigyrau gwariant a throshant ar brisiau 2021. Mae rhagolygon capasiti ac effaith i 2022, 2024 a 2027 yn eithrio chwyddiant.

Ardal yr astudiaeth

- 5.25 Mae JLL yn mabwysiadu Parth 10 o Astudiaeth Adwerthu Gwynedd ac Ynys Môn 2013 (GARS), oedd yn cynnwys sectorau cod post (LL53 5 – Pwllheli, Efailnewydd a Llannor, LL53 6 – Nefyn, Morfa Nefyn a Chwilog, LL53 7 – Abersoch, Llanbedrog a Mynytho a LL53 8 – Aberdaron, Tudweiliog ac Edern). Awgrymodd y GARS fod cyfleusterau manwerthu ym Mhwillheli yn denu'r rhan fwyaf o'u masnach o Barth 10. Mae mwyafrif y fasnach sy'n weddill yn debygol o ddod o ymwelwyr twristaidd. Ystyrir bod ardal yr astudiaeth sy'n seiliedig ar Barth 10 yn gadarn a phriodol.

1.1 Cyfran o'r farchnad/Arolwg siopwyr aelwydydd

- 5.26 Mae JLL yn dilyn canlyniadau o arolwg ffôn aelwydydd a gynhaliwyd ym mis Rhagfyr 2019 i amcangyfrif cyfran o'r farchnad ar gyfer pob cyrchfan siopa yn ardal yr astudiaeth. Yna, defnyddir y gyfran o'r farchnad neu gyfraddau treiddio i gyfrifo trosiant pob cyrchfan siopa yn 2022, 2024 a 2027 fel y dengys yn Nhabl 4 JLL yn Atodiad 4.
- 5.27 Nid yw'n glir sut y defnyddiwyd canlyniadau'r arolwg aelwydydd i gyfrifo cyfran o'r farchnad ar gyfer prif fwydydd a bwydydd atodol (top-up), e.e. y pwysoliad rhwng prif wariant a gwariant atodol. Mae cyfran gyfunol o'r farchnad gwariant nwyddau cyfleus a ddenir i gyfleusterau siopa ym Mhwillheli ym Mharth 10 yn 74.3%, h.y. £35.17 miliwn o'r cyfanswm gwariant sydd ar gael ym Mharth 10 o £47.34 miliwn.
- 5.28 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn awgrymu fod cyfran Pwllheli o'r farchnad o ddewis cyntaf prif deithiau siopa bwyd yn 90.2% (ac eithrio'r we ac ymatebion oedd yn nodi ddim yn gwybod). Cyfran o'r farchnad ar gyfer ail ddewis prif deithiau siopa bwyd oedd 79.6% (ac eithrio'r we, ymatebion oedd yn nodi ddim yn gwybod a ddim yn unlle arall). Cyfran Pwllheli o'r farchnad teithiau siopa bwyd atodol (top-up) oedd 52.5% (ac eithrio ymatebion oedd yn nodi ddim yn gwybod a ddim yn gwneud siopa atodol).
- 5.29 Fel arfer, byddai arbenigwyr y Cyngor yn dilyn rhaniad gwariant o 50%/20%/30% ar gyfer dewis cyntaf ac ail ddewis prif deithiau siopa bwyd a siopa atodol. Ar y sail hon, byddai cyfran gyfunol Pwllheli o farchnad yr holl wariant nwyddau cyfleus (ac eithrio gwerthiannau ar y we) dros 76%. Ystyrir felly nad yw JLL wedi goramcangyfrif cyfran Pwllheli o'r farchnad gwariant (74.3%) o ganlyniadau'r arolwg aelwydydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Poblogaeth a gwariant

- 5.30 Mae JLL yn dilyn amcangyfrif poblogaeth ar gyfer 2019 fel y'i darparwyd gan CACI (cwmni sy'n darparu data ar boblogaeth ac incwm) yn 2020 (fel ffynhonnell yn y troednodyn i Dabl 1 JLL yn Atodiad 4). Roedd poblogaeth ym Mharth 10 yn 17,508 yn 2019. Cafodd yr amcangyfrif hwn ei ragamcanu ymlaen i 2022, 2024 a 2027, yn seiliedig ar amcangyfrifon twf poblogaeth StatWales ar gyfer Gwynedd. Rhagamcanwyd y byddai poblogaeth yn cynyddu o 378 o bobl rhwng 2019 a 2027. Mae'r gyfradd twf +2.2% hwn dros wyth mlynedd yn weddol gyson gydag amcangyfrifon twf poblogaeth StatWales yn seiliedig ar 2018 ar gyfer Gwynedd. Fodd bynnag, ffigwr y boblogaeth sydd fel arfer yn byw yno yng Nghyfrifiad 2021 ar gyfer Gwynedd yw 117,393, sydd 6% yn is nag amcangyfrif StatWales yn seiliedig ar 2018 ar gyfer 2021.
- 5.31 Mae Experian yn darparu ffigyrau poblogaeth fwy cyfredol ar gyfer Parth 10, a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2023. Amcangyfrif poblogaeth y flwyddyn sylfaen ar gyfer Parth 10 yn 2021 yw 16,917, sydd yn 591 yn llai o bobl nag amcangyfrif 2019 CACI, ac ymddengys ei fod yn fwy unol â ffigwr poblogaeth Cyfrifiad 2021. Dynoda rhagolygon Experian y bydd nifer y bobl ym Mharth 10 yn cynyddu o +329 o bobl rhwng 2021 a 2027, sydd yn weddol gyson gydag amcangyfrifon twf poblogaeth StatWales ar gyfer Gwynedd, ond mae'r man cychwyn yn llawer is.
- 5.32 Dylai amcangyfrifon poblogaeth mwy cyfredol Experian fod yn fwy dibynadwy a chadarn nag amcangyfrifon CACI, sydd bellach yn dair blwydd oed a ddim yn adlewyrchu Cyfrifiad 2021.
- 5.33 Dilynodd JLL ddata gwariant CACI ar gyfer 2019 hefyd. Mae gwariant nwyddau cyfleus y pen wedi cael ei ragamcanu i 2022, 2024 a 2027 yn seiliedig ar gyfraddau twf CACI. Roedd gwariant y pen yn £2,450 yn 2019 (prisiau 2021), a ragamcanwyd i gynyddu +11.7% rhwng 2019 a 2022, ac yna +17.5% rhwng 2022 a 2024 a +5.8% rhwng 2024 a 2027. Dylid nodi mai prisiau 2021 yw'r amcangyfrifon twf hyn ac maent yn eithrio chwyddiant.
- 5.34 Mae Experian yn darparu data gwariant lleol mwy cyfredol ar gyfer Parth 10 yn 2021, yn hytrach na data blwyddyn sylfaen 2019 a ddarparwyd gan CACI. Mae ffigyrau gwariant 2021 Experian yn seiliedig ar lefelau gwariant gwirioneddol yn 2021 yn hytrach na rhagamcanion. Gwariant nwyddau cyfleus y pen Experian ym Mharth 10 yw £2,938 yn 2021, sy'n uwch na rhagamcan CACI yn 2022 (£2,736). Fodd bynnag, cafodd ffigwr 2021 Experian ei aflunio gan gyfnodau clo Covid yn ystod y flwyddyn honno. Yn ystod y cyfnodau clo Covid yn 2020 a 2021, roedd aelwydydd yn gyffredinol yn bwyta allan yn llai aml, yn gweithio gartref ac yn gwario mwy ar siopa bwyd a groser. Mae rhagolygon diweddaraf Experian yn dynodi ailaddasiad ar ôl Covid yn ystod 2022 gyda lleihad o -6.7% mewn gwariant nwyddau cyfleus y pen. Mae Experian yn rhagweld y bydd gwariant nwyddau cyfleus y pen yn parhau i ostwng mewn termau real yn ystod 2023 (-2.4%) a 2024 (-0.4%), gan adlewyrchu barn Experian ar effeithiau tebygol yr argyfwng costau byw a thueddiadau diweddar eraill.
- 5.35 Mae JLL yn didynnu ffurfiau arbennig o fasnachu (SFT) o wariant sydd ar gael yn seiliedig ar arolwg aelwydydd 2019 gan dybio bod 70% o werthiannau ar-lein yn cael ei wneud drwy siopau ffisegol. Y didyniadau ar gyfer SFT oedd 1.03% yn 2019, 1.79% yn 2022, 1.99% yn 2024 a 2.59% yn 2027. Mae rhagamcanion diweddaraf Experian ar gyfer SFT addasedig yn awgrymu didyniadau uwch, h.y. 3.8% yn 2019, 5.8% yn 2022, 5.9% yn 2024 a 6.6% yn 2027, fel y'u hargymhellir yn Nodyn Briffio Cynllunydd Manwerthu 20 (Chwefror 2023).

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.36 Ym marn arbenigwyr y Cyngor, nid yw canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn darparu sail ddibynadwy ar gyfer amcangyfrif y lleihad priodol ar gyfer SFT. Mae'r holiadur yn gofyn:
- C01 - ym mha siop neu ganolfan yr ydych fel arfer yn gwneud y rhan fwyaf o brif siopa bwyd eich aelwyd?
  - C11 - I ble'r ydych yn mynd fel arfer ar gyfer y rhan fwyaf o siopa atodol (top-up) ar raddfa fechan eich aelwyd?
- 5.37 Er bod ymatebwyr a ddynododd eu bod yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa bwyd a groser ar y we wedi'u cofnodi, ym marn arbenigwyr y Cyngor, bydd geiriad y cwestiynau hyn yn tueddu i dan-amcangyfrif pwysigrwydd siopa gartref. Ymhellach, nid yn unig y mae SFT yn cynnwys siopa gartref ar y we ond mae hefyd yn cynnwys stondinau a marchnadoedd, gwerthiannau o ddrws i ddrws. Mae didyniadau argymelledig Experian ar gyfer SFT addasedig yn darparu asesiad mwy dibynadwy a chadarn na'r rhai a amcangyfrifwyd o ganlyniadau'r arolwg aelwydydd.
- 5.38 Ar sail asesiad arbenigol y Cyngor, mae gwariant y pen ym Mharth 10 wedi cael ei ddiweddarau ar sail amcangyfrif gwariant diweddaraf Experian (2021), didyniadau SFT a chyfraddau twf rhwng 2022 a 2027 fel y dengys yn y tabl isod:

Gwariant nwyddau cyfleus y pen ac eithrio SFT (prisiau 2021)

Blwyddyn	Ffigyrau JLL	Ffigyrau Experian	% gwahaniaeth
2022	£2,687	£2,582	-3.9%
2024	£2,820	£2,507	-11.1%
2027	£2,967	£2,496	-15.9%

Ffynhonnell: Tabl 2b JLL, Atodiad 4 a gwariant a rhagamcanion blwyddyn sylfaen 2021 Experian – Nodyn Briffio Manwerthu 20.

- 5.39 Mae rhagamcan diweddaraf gwariant nwyddau cyfleus Experian ar gyfer 2022 yn debyg i amcangyfrif CACI, ond mae rhagamcanion Experian rhwng 2022 a 2027 yn llawer is, am y rhesymau a amlinellwyd uchod. Mae cyfanswm y gwariant nwyddau cyfleus sydd ar gael ym Mharth 10 wedi cael ei ddiweddarau ar sail rhagamcanion poblogaeth a data gwariant diweddaraf Experian fel y dengys isod.

Cyfanswm y gwariant nwyddau cyfleus sydd ar gael ym Mharth 10 (£ miliynau – prisiau 2021)

Blwyddyn	Ffigyrau JLL	Ffigyrau Experian	% gwahaniaeth
2022	£47.34	£44.27	-6.5%
2024	£49.96	£43.11	-13.7%
2027	£53.07	£43.05	-18.8%

Ffynhonnell: Tabl 3 JLL, Atodiad 4 a gwariant a rhagamcanion gwariant blwyddyn sylfaen 2021 Experian – Nodyn Briffio Manwerthu 20.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.40 Mae rhagamcanion poblogaeth a rhagamcanion gwariant diweddaraf Experian yn awgrymu bod cyfanswm gwariant nwyddau cyfleus 6.5% yn is yn 2022 nag amcangyfrifon CACI ac yn 18.8% yn is yn 2027. Ymdrinnir â goblygiadau'r rhagamcanion is hyn yn ddiweddarach yn yr asesiad hwn.

Trosiannau manwerthu - Gwir amcangyfrifon ar sail arolwg

- 5.41 Mae trosiannau nwyddau cyfleus (gwir amcangyfrifon) cyfleusterau blwyddyn sylfaen 2022 yn seiliedig ar gyfranddaliadau'r farchnad a chanlyniadau arolwg aelwydydd 2019, fel y'u crynhoir yn Nhabl 4 JLL yn Atodiad 4. Mae masnach a mewnlif gwariant ymwelwyr ychwanegol wedi'u hychwanegu at y trosiant sy'n deillio o Barth 10 yn seiliedig ar amcangyfrifon o GARS, h.y. 22.97% ychwanegol ar gyfer twristiaeth ym Mhwlheli. Mae'r gwariant twristaidd ychwanegol hwn yn ymddangos yn rhesymol yn seiliedig ar ffigyrau adroddiad STEM diweddar ar gyfer Gwynedd, sy'n awgrymu y bu 18.57 miliwn o ddyddiau ymwelwyr yn 2021 (cyfartaledd o 50,900 o ymwelwyr y dydd yn ystod y flwyddyn) sy'n cynhyrchu cyfanswm gwariant siopa o £840 miliwn.
- 5.42 Mae trosiant nwyddau cyfleus 2022 JLL ar gyfer siopau ym Mhwlheli yn gyfanswm o £47.65 miliwn, £11.96 miliwn ar gyfer canol tref Pwllheli a £35.69 miliwn ar gyfer tu allan i ganol Pwllheli, fel y dengys yn Nhabl 5 yn Atodiad 4. Nid yw JLL yn darparu dadansoddiad manylach fesul siop. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y wybodaeth yn Nhablau 4 a 5 JLL, dengys cyfanswm trosiannau cyfleusterau nwyddau cyfleus 2022 ym Mhwlheli yn y tabl isod. Os bydd rhagamcanion poblogaeth a gwariant mwy cyfredol Experian yn cael eu mabwysiadu, yna byddai'r ffigyrau trosiant hyn yn gostwng 6.5%. Dengys ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor hefyd yn y tabl isod

Trosiant nwyddau cyfleus 2022 blwyddyn sylfaen ym Mhwlheli (£ miliwn)

Siop/lleoliad	Amcangyfrifon JLL	Amcangyfrifon diwygiedig arbenigwyr y Cyngor
B&M Bargains, canol tref Pwllheli	2.47	2.31
Home Bargains, canol tref Pwllheli	0.49	0.46
Iceland, canol tref Pwllheli	4.73	4.42
Spar, canol tref Pwllheli	3.66	3.42
Asda, Y Traeth, Pwllheli	15.26	14.27
Lidl, Ffordd Caerdydd, Pwllheli	19.62	18.34
Arall yng nghanol tref Pwllheli	0.62	0.58
Arall tu allan i ganol Pwllheli	0.80	0.75
<b>Cyfanswm</b>	<b>47.65</b>	<b>44.55</b>

Ffynhonnell: Tabl 4 a 5 JLL Atodiad 4. Addasiadau ar gyfer poblogaeth a gwariant Experian yn 2022.

- 5.43 Mae trosiant nwyddau cyfleus 2027 JLL ar gyfer siopau ym Mhwlheli yn gyfanswm o £53.42 miliwn, £13.41 miliwn ar gyfer canol tref Pwllheli a £40.01 miliwn ar gyfer tu allan i ganol Pwllheli. Yn seiliedig ar y wybodaeth yn Nhablau 4 a 5 JLL, dengys trosiannau cyn-datblygu'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

prif siopau yn y tabl isod. Os bydd rhagamcanion poblogaeth a gwariant mwy cyfredol Experian yn cael eu mabwysiadu, yna byddai'r ffigyrau trosiant hyn yn gostwng 18.8%. Dengys addasiadau arbenigwyr y Cyngor hefyd yn y tabl isod.

Trosiant nwyddau cyfleus 2027 blwyddyn dylunio ym Mhwlheli (£ miliwn)

Siop/leoliad	Amcangyfrifon JLL	Amcangyfrifon diwygiedig arbenigwyr y Cyngor
B&M Bargains, canol tref Pwllheli	2.76	2.24
Home Bargains, canol tref Pwllheli	0.54	0.44
Iceland, canol tref Pwllheli	5.31	4.31
Spar, canol tref Pwllheli	4.11	3.33
Asda, Y Traeth, Pwllheli	17.10	13.89
Lidl, Ffordd Caerdydd, Pwllheli	21.99	17.86
Arall yng nghanol tref Pwllheli	0.68	0.55
Arall tu allan i ganol Pwllheli	0.93	0.76
<b>Cyfanswm</b>	<b>53.42</b>	<b>43.38</b>

Ffynhonnell: Tabl 4 a 5 JLL Atodiad 4. Addasiadau ar gyfer poblogaeth a gwariant Experian yn 2022.

- 5.44 Ymdrinnir â goblygiadau'r gwir amcangyfrifon trosiant is hyn yn ddiweddarach yn yr asesiad hwn.

Trosiannau manwerthu - Amcangyfrifon meincnod cyfartalog cwmni

- 5.45 Nid yw JLL wedi darparu gwybodaeth mewn perthynas â'r trosiant disgwylidig neu drosiannau meincnod y prif siopau bwyd ym Mhwlheli yn seiliedig ar eu gofod llawr gwerthu a dwyseddau gwerthiannau cyfartalog priodol eu cwmni, sy'n ddull cyffredin a dderbynnir yn helaeth a ddilynrir mewn sawl asesiad angen ac effaith manwerthu.
- 5.46 Gellir amcangyfrif trosiannau meincnod yn defnyddio amcangyfrifon gofod llawr gwerthu Storepoint Oxford Retail Consultants (ORC) (yn seiliedig ar ddata VOA) ac amcangyfrifon diweddaraf GlobalData ar ddwysedd gwerthiannau cyfartalog cwmni. Yn seiliedig ar y wybodaeth hon ac amcangyfrif canran gofod llawr gwerthu nwyddau cyfleus arbenigwyr y Cyngor, cyfrifir trosiannau meincnod nwyddau cyfleus y prif siopau yn y tabl isod. Rhagamcanwyd trosiannau meincnod i 2027 yn seiliedig ar ragamcanion dwysedd gwerthiannau diweddaraf Experian, sy'n awgrymu y bydd gofod llawr manwerthu nwyddau cyfleus yn cynyddu ei drosiant +6.6% rhwng 2022 a 2027 (+3.4% yn 2023, +2.8% yn 2024 a +0.1% bob blwyddyn ar ôl hynny).



Gofod llawr gwerthiannau nwyddau cyfleus a throsiant meincnod Pwllheli yn 2022 a 2027

Siop	Cyfanswm gwerthiannau gofod llawr metr sgwâr net	% gwerthiannau nwyddau cyfleus	Gwerthiannau cyfleus metr sgwâr net	Dwysedd gwerthiant cyfartalog y cwmni £ fesul metr sgwâr net	Trosiant meincnod cyfleus 2022 £M	Trosiant meincnod cyfleus 2027 £M
Iceland	304	98	298	6,446	1.92	2.05
B&M Bargains	1,116	30	335	3,027	1.01	1.08
Home Bargains	816	20	163	6,018	0.98	1.05
Asda, Pwllheli	1,453	80	1,162	13,267	15.42	16.44
Lidl, Pwllheli	660	90	594	8,443	5.02	5.35
<b>Cyfanswm</b>	<b>3,533</b>		<b>2,552</b>		<b>24.35</b>	<b>25.97</b>

Ffynhonnell: ORC StorePoint 2023 a GlobalData Tachwedd 2022. Amcangyfrifon arbenigwyr y Cyngor o % gwerthiannau cyfleus a thwf Experian mewn dwyseddau gwerthiannau nwyddau cyfleus.

- 5.47 Trosiant meincnod cyfunedig y pum prif siop ym Mhwwllheli yw £24.35 miliwn yn 2022. Gwir drosiant addasedig arbenigwyr y Cyngor ar gyfer y siopau hyn yw £39.8 miliwn. Gyda'i gilydd, awgryma'r ffigyrau hyn fod y prif siopau ym Mhwwllheli yn masnachu 63% uwchben y lefelau meincnod yn 2022. Amcangyfrifir bod siop Lidl yn masnachu dros deirgwaith cyfartaledd y cwmni, ar ddwysedd gwerthiannau, ac amcangyfrifir bod siop Asda yn masnachu oddeutu 7% islaw'r meincnod.
- 5.48 Efallai bod canlyniadau'r arolwg aelwydydd wedi goramcangyfrif trosiant siop Lidl ond, gyda'i gilydd, mae cyfleusterau nwyddau cyfleus ym Mhwwllheli yn debygol o fod yn masnachu'n iach ac yn sylweddol uwchben y meincnod. Mae llythyr gwrthwynebu Lidl yn cadarnhau bod siop bresennol Lidl ym Mhwwllheli yn 'perfformio'n dda'.
- 5.49 Yn 2027, rhagamcanir y bydd prif siopau bwyd ym Mhwwllheli yn masnachu 49% uwchben y meincnod, £38.74 miliwn o'i gymharu â £25.97 miliwn.

Trosiant y datblygiad arfaethedig

- 5.50 Disgwylir i siop fwyd Aldi gael arwynebedd llawr o 1,880 metr sgwâr gros gydag ardal werthu o 1,332 metr sgwâr net, sy'n awgrymu cymhareb net i gros o thua 71%, sy'n gyson â cheisiadau cynllunio diweddar eraill ar gyfer siopau Aldi arfaethedig.
- 5.51 Rhennir gofod llawr gwerthu Aldi yn 80% nwyddau cyfleus ac 20% nwyddau cymharol, sy'n gyson â rhagdybiaethau diweddar ar gyfer siopau disgownt o'r maint hwn. Mae JLL (Tabl 6 yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Atodiad 4) yn mabwysiadu 1,003 metr sgwâr net ar gyfer gwerthiannau nwyddau cyfleus a 266 metr sgwâr net ar gyfer gwerthiannau nwyddau cymharol. Os rhagdybir y bydd 80% o ofod llawr ar gyfer gwerthiannau nwyddau cyfleus, yna dylid mabwysiadu 1,066 metr sgwâr net yn hytrach na 1,003 metr sgwâr net.

- 5.52 Awgryma JLL fod dwysedd gwerthiannau cyfartalog cwmni Aldi yn £11,199 metr sgwâr net, yn seiliedig ar wybodaeth GlobalData o fis Rhagfyr 2021. Mae JLL yn awgrymu mai 90% yn unig o gyfartaledd y cwmni (£10,079 fesul metr sgwâr net) y dylid ei fabwysiadu ar gyfer siopau yng Nghymru. Mae gofod llawr nwyddau cyfleus o 1,003 metr sgwâr net am £10,079 fesul metr sgwâr net yn awgrymu trosiant o £10.11 miliwn yn hytrach na £9.71 miliwn, fel y dengys yn Nhabl 6 JLL yn Atodiad 4. Ymhellach, ni ddarparwyd digon o dystiolaeth i gefnogi rhagdybiaeth dwysedd gwerthiannau 90% is JLL ym Mhwhllheli, fel yr awgrymwyd gan lythyr gwrthwynebu Lidl.
- 5.53 Mae amcangyfrifon gwariant lleol nwyddau cyfleus Experian ar gyfer Pwllheli yn dynodi bod gwariant cyfartalog y pen yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol yn 2021. Nid oes unrhyw reswm i ddisgwyl siopau bwyd ym Mhwhllheli fasnachu o dan gyfartaledd y DU, a gefnogir gan y lefelau uchel o'r masnachu presennol a awgrymir uchod.
- 5.54 Fodd bynnag, mae gwybodaeth fwyaf diweddar GlobalData ym mis Tachwedd 2022 yn awgrymu bod dwysedd gwerthiannau cyfartalog cwmni Aldi yn £10,545 fesul metr sgwâr net ar gyfer 2022 (ar brisiau 2021) yn seiliedig ar gyfartaledd y DU. Trosiant nwyddau cyfleus a gafodd ei ddiweddarau a'i gywiro gan arbenigwyr y Cyngor ar gyfer siop Aldi yn 2022 yw £11.24 miliwn (1,066 metr sgwâr net am £10,545 fesul metr sgwâr). Efallai bod JLL wedi tanamcangyfrif trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig, h.y. dylid dilyn £11.24 miliwn yn hytrach na £9.71 miliwn yn 2022. Mae dadansoddiad sensitifrwydd JLL yn y llythyr ymateb (dyddiedig 30 Mawrth 2023) yn dilyn trosiant uwch o £10.8 miliwn, ond mae'n dal o dan yr amcangyfrif a gafodd ei ddiweddarau gan arbenigwyr y Cyngor.
- 5.55 Fel y dynodir uchod, mae rhagamcanion twf diweddaraf Experian ar gyfer dwyseddau gwerthiannau nwyddau cyfleus (Nodyn Briffio Cynllunydd Manwerthu 20) yn awgrymu y dylai'r trosiant disgwyliedig hwn yn 2022 gynyddu 6.6% yn 2027. Dylai trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig yn 2027 fod yn £11.98 miliwn, yn hytrach na £9.71 miliwn neu £10.8 miliwn.

Angen meintiol ac ansoddol

- 5.56 Mae JLL wedi ymgymryd ag asesiad o gapasiti meintiol ar gyfer y siop Aldi arfaethedig yn Adran 7 ynghyd ag asesiad o angen ansoddol. Dynoda PCC y dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried angen ansoddol.
- 5.57 Amlinellwyd asesiad capasiti JLL yn Nhabl 7 yn Atodiad 4. Rhagdybiodd y tabl hwn y bydd capasiti gwariant ar gyfer siop Aldi yn cael ei gynhyrchu gan yr isod:
- twf gwariant yn y dalgylch lleol (Parth 10) rhwng 2019 a 2027 (+£10.62 miliwn);
  - twf mewn gwariant twristaidd rhwng 2019 a 2027 (£1.21 miliwn); a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- cholled gwariant a adenillir o'r dalgylch lleol (£4.35 miliwn yn 2027).
  -
- 5.58 Mae JLL yn amcangyfrif y bydd gwariant ychwanegol erbyn 2027 yn gyfanswm o £16.05 miliwn. Mae dull JLL yn tybio y bydd yr holl dwf gwariant ar gael i gefnogi gofod llawr newydd ym Mhwillheli, sydd yn afrealistig. Mewn ymateb i'r mater hwn, rhagwelodd dadansoddiad sensitifrwydd JLL (20 Mawrth 2023) lefel is o dwf gwariant ar gael i Bwillheli o £12.32 miliwn yn 2027.
- 5.59 Fel y dynodwyd yn gynharach, mae rhagamcanion poblogaeth a rhagamcanion gwariant mwy cyfredol Experian yn awgrymu bod disgwyl i wariant nwyddau cyfleus ym Mharth 10 leihau o £44.27 miliwn yn 2022 i £43.05 miliwn yn 2027. Os bydd y ffigyrau hyn yn cael eu mabwysiadu ynghyd â blwyddyn sylfaen 2022, i ddiweddarau Tabl 7 JLL yn Atodiad 4 a'u dadansoddiad sensitifrwydd, yna ni fydd capasiti meintiol ar gyfer y siop Aldi arfaethedig yn cael ei ddangos, gan nad oes twf gwariant rhwng 2022 a 2027.
- 5.60 Fodd bynnag, mae asesiad angen JLL yn methu â chymharu gwir drosiannau a throsiannau meincnod cyfleusterau nwyddau cyfleus presennol ym Mhwillheli i asesu p'un a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Mae JLL (paragraff 7.37) yn awgrymu fod siop Lidl yn 'gor-fasnachu yn sylweddol iawn' ond ni ymdrinnir â hyn yn yr asesiad angen meintiol.
- 5.61 Awgryma amcangyfrifon diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y rhagwelir y bydd y prif siopau ym Mhwillheli yn masnachu £12.77 miliwn uwchben y meincnod yn 2027, gwir drosiant o £38.74 miliwn o'i gymharu â'r trosiant meincnod o £25.97 miliwn.
- 5.62 Fel y dynodwyd uchod, trosiant diwygiedig nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig yw £11.98 miliwn. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellir cefnogi'r trosiant hwn drwy'r lefelau masnachu a ragwelir uwchben y trosiant meincnod yn 2027.

#### *Angen ansoddol*

- 5.63 Mae JLL yn asesu buddion ansoddol y siop Aldi arfaethedig yn fras. Cyfeirir at siop Aldi yn helpu i sicrhau darpariaeth dda o hyd i breswylwyr Pwillheli o ran ansawdd, dewis ac ystod o siopa nwyddau cyfleus. Awgryma JLL y bydd y siop arfaethedig yn lleihau teithio i siopau tu allan i'r dalgylch. Mae JLL hefyd yn cyfeirio at ddiffygion y siop Lidl 'hen ghenhedlaeth' bresennol a'r lefel sylweddol o or-fasnachu yn y siop hon.
- 5.64 Mae'r siop Lidl bresennol yn 970 metr sgwâr gros (ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brizio), gydag ardal werthu net o 660 metr sgwâr (Ffynhonnell: ORC). Yn nodweddiadol bellach, mae Lidl yn adeiladu siopau newydd rhwng 1,880 i 2,000 metr sgwâr gros gydag ardal werthu o 1,200 metr sgwâr net o leiaf. Mae'r siop Lidl bresennol yn sylweddol llai (oddeutu 40% yn is) na gofynion gweithredol presennol y cwmni ac mae'r siop hon yn masnachu'n sylweddol fwy na dwysedd gwerthiannau cyfartalog y cwmni.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.65 Gall lefelau masnachu uchel fod yn broblem pan fydd darpariaeth siop fwyd yn annigonol i ddiwallu anghenion lleol, sy'n gallu arwain at broblemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael, e.e. silffoedd gwag, ciwio wrth diliau, tagfeydd traffig a phroblemau parcio. Nid yw JLL wedi darparu mwy o dystiolaeth i ddangos fod y problemau hyn yn bodoli mewn siopau bwyd presennol ym Mhwillheli. Fodd bynnag, mae lefelau masnachu uchel amcangyfrifedig yn siopau Lidl ac Iceland yn awgrymu fod y problemau hyn yn debygol o godi ar adegau prysur.
- 5.66 O ran colledion gwariant o'r dalgylch a'r posibilrwydd i leihau teithio, mae cyfran o'r farchnad yn Nhabl 4 JLL yn Atodiad 4 yn awgrymu mai dim ond 11% o brif deithiau siopa bwyd a groser ym Mharth 10 a gollir i gyrchfannau tu allan i'r dalgylch e.e. gyda 6.3% yn cael eu denu i Borthmadog, 2.8% i Fangor ac 1.5% i Waitrose ym Mhorthaethwy. Mae adennill ychydig o'r colledion gwariant yn fudd posib o'r siop Aldi arfaethedig ond, ar ei ben ei hun, nid yw'n dangos angen ansoddol na meintiol am y siop arfaethedig oherwydd bod colledion gwariant yn gymharol isel o'r dalgylch.
- 5.67 Mae llythyrau gwrthwynebu Lidl yn honni y gallai siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol ac maent yn cyfeirio at drafodaethau cyn gwneud cais. Mae Lidl yn honni y byddai siop newydd yn well na siop Aldi newydd. Petai Lidl yn sicrhau siop newydd o 1,200 metr sgwâr net o leiaf gyda gwerthiannau nwyddau cyfleus o thua 1,000 metr sgwâr net, yna byddai trosiant meincnod 2027 siop Lidl yn cynyddu o £5.43 miliwn i £9 miliwn, a fyddai'n help i liniaru gor-fasnachu yn siop Lidl. Ar sail ffigyrau arbenigwyr y Cyngor, byddai siop Lidl fwy (oddeutu 1,000 metr sgwâr net o werthiannau nwyddau cyfleus) yn dal i fasnachu bron ddwbl dwysedd gwerthiannau cyfartalog y cwmni yn 2027, £17.86 miliwn o'i gymharu â meincnod o £9 miliwn ac ni fyddai'n lliniaru gor-fasnachu yn llawn. Ni fyddai siop newydd yn cynyddu dewis prynwr o siopau ym Mhwillheli ond byddai'n gwella ansawdd y ddarpariaeth bresennol.
- 5.68 Mae Lidl yn awgrymu bod diwygiadau i'w cynllun datblygu drafft yn cael eu hystyried a bydd ymarfer ymgynghori cyn gwneud cais yn dechrau pan fydd y diwygiadau hyn ar eu gwedd derfynol. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd, ymddengys nad oes unrhyw sicrwydd y bydd cais cynllunio am siop newydd yn ymddangos, neu y bydd y siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio neu'n un y gellir ei chyflawni. Ymddengys bod y pwys y gallai'r Cyngor ei roi ar y gwelliant posib hwn i siop Lidl, yn gyfyngedig ar hyn o bryd.
- 5.69 Petai cynnig derbyniol gan Lidl yn ymddangos cyn i benderfyniad gael ei wneud ar gais Aldi, yna byddai'r Cyngor angen ystyried a oes angen meintiol/ansoddol am gynigion Lidl ac Aldi a p'un a fyddai effaith gronol y ddau gynnig ar ganol y dref yn dderbyniol neu'n niweidiol.
- 5.70 Dynoda PCC y gallai'r angen am y datblygiad fod yn feintiol neu'n ansoddol, ond dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried angen ansoddol. Rhaid cyfiawnhau angen ansoddol a dylai gynnwys agweddau cadarnhaol a negyddol. Mewn perthynas â'r angen am ddatblygiad manwerthu, cyfeiria NCT4 at ganlyniadau anfwriadol ac effaith andwyol ar ganol trefi.
- 5.71 Ni fyddai asesiad capasiti ymgeiswyr yn dangos angen meintiol am y siop fwyd arfaethedig os byddai data poblogaeth a gwariant mwy cyfredol yn cael ei fabwysiadu, oherwydd nid oes unrhyw dwf gwariant rhwng 2022 a 2027. Fodd bynnag, mae'r asesiad angen yn methu ag asesu a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellir cefnogi'r siop drwy'r lefelau masnachu a ragwelir o or-fasnachu yn 2027. Gallai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

lefelau masnachu uchel yn siopau presennol Lidl ac Iceland ym Mhwlheli ddynodi problemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael ar adegau prysur.

5.72 Mae llythyrau gwrthwynebu Lidl yn honni y gallai siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol ac maent yn cyfeirio at drafodaethau cyn gwneud cais. Byddai siop Lidl fwy yn helpu i liniaru gor-fasnachu yn siop Lidl ond ni fyddai'n lliniaru gor-fasnachu'n llawn. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael, ymddengys nad oes unrhyw sicrwydd y bydd cais cynllunio am siop newydd yn ymddangos, neu y bydd y siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio neu'n un y gellir ei chyflawni. Ymddengys bod y pwys y gallai'r Cyngor ei roi ar y gwelliant posib hwn i siop Lidl, yn gyfyngedig ar hyn o bryd.

5.73 Er bod JLL wedi methu â dangos angen meintiol ac/neu ansoddol clir am y siop arfaethedig, ar sail y dystiolaeth a ddarparwyd gan arbenigwyr y Cyngor ynglŷn â gwariant dros ben, ystyrir nad yw'r diffyg dystiolaeth a ddarparwyd gan JLL yn sail resymol i wrthod. Ar sail hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran angen mewn perthynas â Pholisïau MAN 1 a MAN 3 y CDLI.

Effaith ar ganol tref a dargyfeirio masnach

5.74 Mae JLL wedi amcangyfrif effaith y siop Aldi arfaethedig fel y'i hamlinellir yn Nhabl 8 yn Atodiad 4. Crynhoir ffynonellau dargyfeirio masnach fel a ganlyn:

- Canol tref Pwllheli £1.04 miliwn (10.7%);
- Tu allan i ganol Pwllheli £4.39 miliwn (45.2%);
- Arall o fewn y dalgylch £0.40 miliwn (4.1%);
- Porthmadog £0.73 miliwn (7.5%);
- Bangor £0.29 miliwn (3.0%);
- Caernarfon £0.15 miliwn (1.5%);
- Porthaethwy £0.05 miliwn (0.5%); a
- Masnach/mewnlfif ymwelwyr £2.67 miliwn (27.5%).

5.75 Mae rhagdybiaeth JLL y bydd 27.5% o fasnach siop Aldi yn dod o fasnach/mewnlfif ymwelwyr yn gamarweiniol. Efallai bod y ffigwr canrannol hwn yn gywir o ystyried bod y dadansoddiad capasiti manwerthu yn rhagdybio bod 22.97% o'r holl fasnach nwyddau cyfleus ym Mhwlheli yn dod o ymwelwyr twristaidd. Fodd bynnag, mae dull JLL yn rhagdybio na fydd dim o'r fasnach/mewnlfif ymwelwyr yma yn cael ei ddargyfeirio o gyfleusterau presennol yn y dalgylch na threfi amgylchynol. Mae dull JLL yn awgrymu mai masnach newydd ydyw na fyddai'n cael ei wario fel arall yn yr ardal leol.

5.76 Mae'n annhebygol y bydd y siop Aldi arfaethedig yn denu ymwelwyr ychwanegol i'r ardal nac yn cynhyrchu lefel sylweddol o fewnlif gwariant ychwanegol. Yn bennaf, bydd masnach ymwelwyr a mewnlif a ddenir i'r siop Aldi newydd yn wariant a fyddai'n dal i gael ei wario yng Ngwynedd, a fydd yn arwain at ddargyfeirio masnach o gyfleusterau presennol. Cododd Plan A bryderon tebyg yn eu gwrthwynebiadau ar gyfer Lidl. Fel dadansoddiad sensitifrwydd, creda arbenigwyr y Cyngor ei fod yn fwy cadarn a rhesymol tybio y bydd 10% o drosiant y siop arfaethedig yn fasnach newydd i'r ardal yn hytrach na 27.5%.

5.77 Mae gwrthwynebiad Plan A ar ran Lidl yn awgrymu bod o leiaf 85% o drosiant y siop Aldi arfaethedig yn debygol o gael ei ddargyfeirio o gyfleusterau ym Mhwlheli yn hytrach na'r 56% a awgrymwyd gan JLL. Mae arbenigwyr y Cyngor yn credu fod ffigwr yng nghanol yr ystod hon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn fwy tebygol yn seiliedig ar batrymau siopa presennol a awgrymwyd gan ganlyniadau'r arolwg aelwydydd.

5.78 Fel y dynodwyd yn gynharach yn yr adran hon, efallai bod JLL wedi tanamcangyfrif trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig. Dylid profi ffigwr o £11.98 miliwn yn hytrach na £9.71 miliwn.

5.79 Mae dadansoddiad sensitifrwydd wedi cael ei wneud gan arbenigwyr y Cyngor i adlewyrchu rhagamcanion poblogaeth/gwariant is a throsiant diweddaedig disgwylidig nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig (£11.98 miliwn). Dim ond 10% o'r trosiant hwn y mae disgwyl iddo ddod o fasnach ymwelwyr neu fewnlif newydd, felly, dylai cyfanswm y fasnach a ddargyfeirir o gyfleusterau presennol yng Ngwynedd fod yn £10.78 miliwn yn hytrach na £7.04 miliwn a awgrymwyd gan JLL. Dengys dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn y tabl isod.

Effaith nwyddau cyfleus yn 2027

	Cyn datblygu trosiant 2027 £M	Dargyfeirio masnach i Aldi £M	Trosiant gweddilliol 2027 £M	% effaith
Canol tref Pwllheli	10.87	1.59	9.28	-14.6
Tu allan i ganol Pwllheli	31.75	6.72	25.03	-21.2
Arall o fewn y dalgylch	9.37	0.61	8.76	-6.5
Bangor	n/a	0.44		
Caernarfon	n/a	0.23		
Porthaethwy	n/a	0.07		
Porthmadog	n/a	1.12		
Twristiaeth/mewnlif	n/a	1.20		
<b>Cyfanswm</b>	<b>51.99</b>	<b>11.98</b>	<b>43.07</b>	<b>-17.2</b>

Ffynhonnell: Tabl 8 JLL, Atodiad 4 a dadansoddiad arbenigwyr y Cyngor yn seiliedig ar gwariant is a throsiannau diweddaedig.

5.80 Nid oes disgwyl i lefelau canrannol yr effaith newid yn sylweddol oherwydd bydd rhagamcanion gwariant is yn cael eu gwrthbwysu gan drosiannau disgwylidig is ar gyfer siopau Lidl ac Aldi. Fodd bynnag, bydd trosiannau gweddilliol ar ôl y datblygiad ychydig yn is, fel y dengys yn y tabl uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.81 Trosiant gweddilliol diwygiedig canol tref Pwllheli yw £9.28 miliwn o'i gymharu ag amcangyfrif JLL o £12.37 miliwn. Yr effaith (y lleihad cymesurol mewn trosiant) yw -14.6% yn hytrach na -7.75%.
- 5.82 Yn seiliedig ar brofiad arbenigwyr y Cyngor, nid oes unrhyw drothwy derbyniedig i asesu a yw lefel benodol o ddargyfeirio masnach neu effaith ganrannol yn dderbyniol neu'n annerbyniol. Bydd derbynioldeb y lefelau effaith a ddengys uchod yn dibynnu ar ffactorau lleol. Er enghraifft, gall canolfan hanfodol a hyfyw iach wrthsefyll lefelau llawer uwch o effaith na chanol tref sy'n methu. Bydd pwysigrwydd y sector nwyddau cyfleus o fewn canolfannau tref hefyd angen ei ystyried. Dylai'r ffigyrau effaith meintiol a ddengys uchod gael eu hystyried yng nghyd-destun iechyd a bywiogrwydd presennol canol y dref.
- 5.83 Mae siopau Asda a Lidl gyferbyn â ffin canol tref Pwllheli ond nid ydynt yn dechnegol o fewn canol y dref fel y dengys ar fap cynigion y Cynllun Datblygu Lleol. Mae siop B&M Bargains, yr ochr arall i Ffordd Caerdydd o siop Lidl, o fewn ffin canol y dref. Nid yw'r siop hon wedi'i chysylltu'n ddim gwell i siopau a gwasanaethau eraill o fewn canol y dref. Mae Cynllun Goad ar gyfer canol tref Pwllheli, fel y dengys yng nghynllun uned gwag JLL yn Atodiad 3, yn cynnwys siopau Lidl ac Asda.
- 5.84 Fel arfer, ni roddir diogelwch polisi i siopau tu allan i ganol trefi o effaith siopau arfaethedig tu allan i'r ganolfan. Fodd bynnag, os bydd masnach yn dargyfeirio o siopau ar ymylon canol tref i fwriad tu allan i'r canol yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna efallai bydd yr effaith ar siopau ar ymylon canol y dref yn ystyriaeth berthnasol oherwydd gallai effeithio ar fywiogrwydd a hyfywedd canol tref.
- 5.85 Mae asesiad JLL o iechyd canol tref Pwllheli yn cynnwys asesiad o unedau gwag (cynllun yn Atodiad 3) a dadansoddiad defnydd tir mewn tabl ym mharagraff 7.12. Roedd y cynllun a'r ffigyrau yn seiliedig ar ymweliad safle JLL ym mis Mehefin 2022. Yn anffodus, dim ond ffigyrau canrannol a ddarperir yn nhabl JLL ym mharagraff 7.12 ac nid yw nifer yr unedau a gofod llawr yn cael ei nodi.
- 5.86 Mae'r cynllun uned wag yn Atodiad 3 JLL yn awgrymu bod 19 uned wag yng nghanol y dref ym mis Mehefin 2022. Awgryma JLL mai cyfradd unedau gwag oedd 10.0%, sy'n awgrymu bod cyfanswm o thua 19 o unedau. Cyfradd gofod llawr gwag yw 6.7%.
- 5.87 Mae arolwg defnydd tir mwy diweddar Cyngor Gwynedd (Mehefin 2023) ar gyfer ffin canol y dref, a ddiffiniwyd yn y cynllun datblygu, yn awgrymu fod nifer yr unedau gwag wedi cynyddu i 25 uned. Mae gofod llawr gwag yn 2,185 metr sgwâr. Ac eithrio preswyl, B1 swyddfa, B2 cyflogaeth a modurdai, mae arolwg y Cyngor yn adnabod 185 o unedau gyda chyfanswm gofod llawr o dros 27,000 metr sgwâr, sy'n awgrymu cyfradd unedau gwag o 13.5%, sef oddeutu cyfartaledd Goad UK. Cyfradd gofod llawr gwag y Cyngor yw tua 8%.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.88 Mae arolwg y Cyngor yn dynodi fod gan ganol y dref 108 o unedau manwerthu meddianedig Dosbarth A1, gydag 11 ohonynt yn siopau nwyddau cyfleus (ac eithrio Home Bargains a B&M Bargains). Mae yna 66 o unedau nwyddau cymharol.
- 5.89 Awgryma JLL y bu lleihad yn nifer y llefydd gwag rhwng 2020 a 2022, y gyfradd unedau gwag i lawr o 14% i 10% a chyfradd gofod llawr gwag i lawr o 8% i 6.5%. Mae JLL yn dod i'r casgliad "*Mae canol tref Pwllheli wedi cryfhau dros y blynyddoedd diwethaf.*" Fodd bynnag, mae arolwg mwy diweddar y Cyngor yn awgrymu bod nifer y llefydd gwag yn 2023 wedi dychwelyd i lefelau 2020. Mae JLL hefyd yn datgan (paragraff 7.15) fod "*iechyd cyffredinol Canol Tref Pwllheli wedi gwella ers Astudiaeth Adwerthu Gwynedd ac Ynys Môn 2012. Mae nifer y llefydd gwag wedi gostwng ac mae'r ganolfan bellach yn darparu cynnig mwy cytbwys ac amrywiol.*" Fodd bynnag, mae tabl JLL ym mharagraff 7.12 yn dynodi fod cyfradd unedau gwag wedi cynyddu o 5.7% yn 2012 i 10% yn 2022.
- 5.90 Mae arolwg 2023 y Cyngor yn awgrymu cynnydd uwch. Mae ffigyrau JLL yn awgrymu gostyngiad mewn gofod llawr gwag o 8% yn 2012 i 6.5% yn 2022, ond mae arolwg y Cyngor bellach yn awgrymu dim gostyngiad mewn gofod llawr gwag (8% yn 2023). Er gwaethaf gwybodaeth defnydd tir mwy diweddar y Cyngor, ymddengys bod canol tref Pwllheli yn masnachu'n foddhaol gyda chymysgedd da o wasanaethau manwerthol ac anfanwerthol. Mae cyfradd siopau gwag yn debyg i gyfartaledd y DU ond gallai iechyd y ganolfan fod mewn perygl os bydd cynnydd sylweddol mewn unedau gwag.
- 5.91 Trosiant nwyddau cyfleus cyn y datblygiad yng nghanol tref Pwllheli, a gafodd ei ddiweddarau gan arbenigwyr y Cyngor, yw £10.87 miliwn yn 2027, ac fe'i rhennir fel a ganlyn:
- Iceland £4.31 miliwn;
  - Spar £3.33 miliwn;
  - B&M Bargains £2.24 miliwn;
  - Home Bargains £0.44 miliwn; a
  - Siopau cyfleus eraill £0.55 miliwn.
- 5.92 Mae dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn awgrymu bod masnach nwyddau cyfleus a ddargyfeirir o ganol y dref i'r siop Aldi arfaethedig yn £1.59 miliwn. Effaith ganrannol ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yw -14.6%.
- 5.93 Mae mwyafrif y fasnach £1.59 miliwn a ddargyfeirir yn debygol o ddisgyn ar siopau Iceland a B&M Bargains. Amcangyfrifir bod y siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac mae'r siopau hyn yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Ymddengys bod siop Spar hefyd yn masnachu'n iach. Mae'r effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach (cyfanswm o 9 siop) yng nghanol y dref yn debygol o fod yn sylweddol llai na -14.6%. Nid yw'r fasnach a ddargyfeirir a'r effaith ar siopau cyfleus yng nghanol y dref yn sylweddol ac mae cau siopau yn annhebygol.
- 5.94 Bydd masnach yn dargyfeirio o gyfleusterau eraill ym Mhwlheli yn disgyn yn bennaf ar siopau Lidl ac Asda ar gyron y ganolfan. Yn seiliedig ar ffigyrau arbenigwyr y Cyngor, gallai trosiant cyfunol y ddwy siop hyn leihau o £31.75 miliwn i £25.03 miliwn, effaith gyfartalog o -21.2%. Mae arbenigwyr y Cyngor yn disgwyl ar gyfartaledd y bydd mwy o ddargyfeirio masnach yn disgyn ar Lidl yn hytrach na siop Asda, ar y sail bod tebyg yn dueddol o gystadlu gyda thebyg.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gall yr effaith ar siop Lidl fod oddeutu -25% ac mae'r effaith ar siop Asda yn fwy tebygol o fod oddeutu -15%.

- 5.95 Mae'r siop Lidl yn masnachu'n sylweddol fwy na chyfartaledd y cwmni a bydd y siop yn parhau i fasnachu'n gryf, hyd yn oed yn caniatáu effaith dros -25%. Awgryma ffigyrau arbenigwyr y Cyngor y bydd siop Asda, cyn y datblygiad, yn masnachu oddeutu 15% o dan gyfartaledd amcanol y cwmni (neu 10% o dan gyfartaledd 2022 y cwmni). Gallai siop Asda fasnachu oddeutu 30% yn is na chyfartaledd amcanol y cwmni, ar ôl i fasnach gael ei ddargyfeirio i siop Aldi yn 2027. Mae mwy o risg posib i'r siop hon gael ei chau na siop Lidl. Ar sail profiad arbenigwyr y Cyngor, fel arfer mae siopau bwyd yn masnachu o fewn ystod eang o gwmpas dwysedd gwerthiannau cyfartalog y cwmni. Nid yw lefelau masnach oddeutu 30% yn is na chyfartaledd y cwmni o reidrwydd yn dynodi bod siop yn anhyfyw.
- 5.96 Hyd yn oed os yw siopau Asda a Lidl yn parhau i fasnachu'n foddhaol, mae angen rhoi ystyriaeth i'r golled bosib o'r daith gysylltiedig i ganol y dref.
- 5.97 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn awgrymu fod 62% o brif deithiau siopa bwyd a groser (cyrchfan dewis cyntaf) yn cynnwys gweithgareddau eraill (h.y. taith gysylltiedig â phwrpas). Roedd tua 49% o brif deithiau siopa bwyd a groser (cyrchfan ail ddewis) yn cynnwys gweithgareddau eraill. Dim ond tua 36% oedd y gyfran o deithiau cysylltiedig ar gyfer siopa atodol (top-up).
- 5.98 Roedd mwyafrif y cyrchfannau a gofnodwyd gan ganlyniadau'r arolwg aelwydydd naill ai'n siopau canol tref neu'n siopau ar gyrion canolfan. Yn bennaf, disgwylir i'r siop Aldi arfaethedig ddargyfeirio prif deithiau siopa bwyd o Bwllheli yn hytrach na siopa atodol. Yn seiliedig ar ganlyniadau'r arolwg aelwydydd, mae'n rhesymol tybio y byddai tua 60% o deithiau siopa bwyd a groser a ddargyfeirir i'r Aldi arfaethedig o Bwllheli yn deithiau cysylltiedig â phwrpas.
- 5.99 O ganlyniadau'r arolwg aelwydydd, mae arbenigwyr y Cyngor yn amcangyfrif bod y gyfran o brif deithiau bwyd a groser, sy'n cynnwys defnyddio siopau a gwasanaethau eraill, fel a ganlyn:
- siopa heb fod yn fwyd oddeutu 22%
  - siopa bwyd arall oddeutu 22%
  - caffi/bwytai/tafarndai oddeutu 8%
  - gwasanaethau ariannol oddeutu 6%
  - Gwasanaethau eraill oddeutu 3%
  -
- 5.100 Bydd colli teithiau cysylltiedig â phwrpas, sy'n cynnwys siopa bwyd arall, yn cael ei gynnwys yn yr amcangyfrifon masnach nwyddau cyfleus a ddargyfeirir, a ystyrir uchod. Fodd bynnag, gallai colli teithiau cysylltiedig â phwrpas, sy'n cynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd neu wasanaethau anfanwerthol eraill, gael effaith anuniongyrchol ar siopau nwyddau cymharol a gwasanaethau anfanwerthol yng nghanol y dref.
- 5.101 Mae ffigyrau sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn awgrymu bod trosiant nwyddau cyfleus cyn y datblygiad yng nghanol tref Pwllheli, yn ogystal â siopau Lidl ac Asda ar gyrion y ganolfan, yn £42.62 miliwn yn 2027. Yn seiliedig ar gyfartaledd o £50 y daith, mae'r trosiant hwn yn awgrymu bod oddeutu 852,000 o deithiau siopa bwyd a groser yn cael eu gwneud i Bwllheli bob

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

blwyddyn. Gallai 187,000 o'r teithiau hyn (22%) gynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd fel rhan o daith gysylltiedig â phwrpas. Nifer y teithiau am wasanaethau anfanwerthol cysylltiedig fyddai: 68,000 bob blwyddyn ar gyfer caffi/bwytai/tafarndai; 51,000 bob blwyddyn am wasanaethau ariannol; a 25,500 bob blwyddyn am wasanaethau eraill.

- 5.102 Trosiant nwyddau cyfleus ar ôl y datblygiad yng nghanol tref Pwllheli a siopau Lidl ac Asda ar gyrion y ganolfan yw £34.31 miliwn yn 2027 (lleihad o £8.31 miliwn), sy'n awgrymu y gallai cyfanswm nifer y teithiau siopa bwyd a groser a wneir i Bwllheli leihau o 852,000 i 686,000 bob blwyddyn. Gallai'r lleihad hwn o 166,000 ym mhob taith bwyd a groser arwain at y golled isod o deithiau cysylltiedig â phwrpas (pro-rata): -36,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd; -13,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -10,000 o deithiau i wasanaeth ariannol; a -5,000 o deithiau i wasanaethau eraill. Ffigyrau uchafswm yw'r golled bosib hon o deithiau cysylltiedig â phwrpas, oherwydd maent yn tybio na fydd y siop Aldi arfaethedig yn arwain at unrhyw deithiau cysylltiedig â phwrpas i ganol y dref, sy'n annhebygol.
- 5.103 Awgryma Plan A fod siop Aldi yn bellach o ganol y dref na siopau Asda a Lidl a bod llai o botensial ganddi am deithiau cysylltiedig i ganol y dref. Mae JLL yn dadlau nad yw siop Aldi yn siop-un-stop fel archfarchnadoedd mawr eraill ac y byddai siopwyr yn dal angen ymweld â chanol y dref i ddefnyddio siopau a gwasanaethau eraill. Mae JLL hefyd yn dadlau ei fod yn afresymol awgrymu y bydd siopwyr a ddargyfeirir o Lidl i Aldi yn rhoi'r gorau i ymweld â chanol tref Pwllheli os oes ganddynt reswm i ymweld â chyfleuster manwerthu arall, sydd ddim yn gwerthu nwyddau cyfleus, mewn llefydd megis Bangor neu Gaernarfon. Mae'r ddwy ddadl yn ddilys ac mae'n debyg y bydd y realiti yn gyfuniad o'r ddwy.
- 5.104 Mae'n anodd rhagweld y gwahaniaeth yn y tueddiad i wneud teithiau cysylltiedig i siopau a gwasanaethau eraill rhwng siopau yng nghanol tref/ar gyrion y ganolfan a'r siop Aldi arfaethedig. Nid yw safle'r cais o fewn pellter cerdded hawdd i ganol y dref (tua 550 metr i'r gogledd-ddwyrain ac i fyny'r allt). Mae'n annhebygol y bydd nifer sylweddol o gwsmeriaid yn cerdded rhwng y siop arfaethedig a chanol y dref. Fodd bynnag, mae teithiau cysylltiedig mewn car yn debygol o barhau. Bydd rhai cwsmeriaid bwyd a groser a ddargyfeirir o ganol y dref yn parhau i ddefnyddio siopau a gwasanaethau yng nghanol y dref naill ai fel taith wrth fynd ymlaen neu daith wahanol ar achlysur arall yn hytrach na dewis cyrchfannau amgen megis Bangor, Caernarfon neu Borthmadog, yn benodol o ystyried y pellteroedd teithio sydd ynghlwm. Casglodd yr arolygydd yn apêl Whitchurch y byddai'r rhai sy'n dewis siopa yn y siop arfaethedig yn dal i deithio ymlaen i ganol y dref.
- 5.105 Ni fyddai pob cwsmer a ddargyfeirir yn teithio ymlaen, yn benodol cwsmeriaid sy'n siopa mewn mwy nag un gyrchfan. Bydd y tueddiad i fynd ar daith siopa cysylltiedig â phwrpas yn sylweddol is na'r canrannau a awgrymwyd gan ganlyniadau'r arolwg aelwydydd a amlinellir uchod.
- 5.106 Trosiant nwyddau cyfleus y siop Aldi arfaethedig, a addaswyd gan arbenigwyr y Cyngor, yw £11.98 miliwn, a fyddai'n arwain at oddeutu 240,000 o deithiau bwyd a groser (yn seiliedig ar gyfartaledd o £50 y daith). Petai'r tueddiad i fynd ar daith gysylltiedig â phwrpas i ganol y dref ond yn hanner yr hyn a gyflawnir gan siopau bwyd presennol yng nghanol y dref, neu'n agos i ganol y dref, yna dylai'r siop newydd arwain at y teithiau cysylltiedig isod i ganol y dref: 26,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd; 10,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; 7,000 o deithiau i wasanaeth ariannol; a 3,000 o deithiau i wasanaethau eraill.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.107 Mae'r lleihad net mewn teithiau siopa cysylltiedig i ganol y dref yn gymharol fychan, h.y. -10,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd; -3,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -3,000 o deithiau i wasanaeth ariannol a -2,000 o deithiau i wasanaethau eraill bob blwyddyn. Mae'r lleihad net hwn yn nifer y teithiau cysylltiedig â phwrpas yn gymharol fychan, oddeutu -5%.
- 5.108 Bydd masnach yn dargyfeirio o siopau bwyd/canolfannau eraill yn cael ei wasgaru ymhlith sawl cyrchfan. Bydd y rhan fwyaf o'r fasnach hon a ddargyfeirir yn dod o siopau bwyd tu allan i ganolfannau. Ni ddisgwylir effaith andwyl sylweddol ar ganolfannau dynodedig eraill.
- 5.109 Mae dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn cynhyrchu canrannau effaith tebyg ond ychydig yn is yn unig yw lefelau trosiant gweddilliol ar ôl y datblygiad yn 2027. Pwllheli fydd y ganolfan fydd yn cael ei heffeithio fwyaf. Bydd mwyafrif y fasnach a ddargyfeirir o Bwllheli yn dod o siopau mawr ar gyrion canolfannau, h.y. siop Asda a Lidl. Yn dechnegol, ni roddir diogelwch polisi cynllunio i'r siopau hyn rhag effaith cynigion manwerthu tu allan i ganolfannau, ond os bydd masnach sy'n dargyfeirio o'r siopau hyn yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna byddai'r effaith ar siopau ar ymylon canol trefi yn ystyriaeth berthnasol.
- 5.110 Awgryma dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor bod effaith ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yn -14.6%, gyda siopau Iceland, B&M Bargains a Spar yn cael eu heffeithio fwyaf. Amcangyfrifir bod y siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac mae'r siopau hyn yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Mae'r effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach yn debygol o fod yn sylweddol llai na -14.6%. Nid yw'r fasnach a ddargyfeirir a'r effaith ar siopau cyfleus yng nghanol y dref yn sylweddol ac mae cau siopau yn annhebygol. Disgwylir i siopau Asda a Lidl ar gyrion y dref fasnachu'n foddhaol hefyd.
- 5.111 Awgryma ffigyrau sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor fod tua 852,000 o deithiau siopa bwyd a groser yn cael eu gwneud i Bwllheli bob blwyddyn. Gallai 187,000 o'r teithiau hyn (22%) gynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd fel rhan o daith gysylltiedig â phwrpas. Nifer y teithiau am wasanaethau anfanwerthol cysylltiedig fyddai: 68,000 bob blwyddyn ar gyfer caffi/bwytai/tafarndai; 51,000 bob blwyddyn am wasanaethau ariannol; a 25,500 bob blwyddyn am wasanaethau eraill. Mae'r lleihad net mewn teithiau siopa cysylltiedig i ganol y dref yn gymharol fychan, h.y. -10,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd bob blwyddyn; -3,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -3,000 o deithiau i wasanaeth ariannol a -2,000 o deithiau i wasanaethau eraill bob blwyddyn. Mae'r lleihad net hwn yn nifer y teithiau cysylltiedig â phwrpas yn gymharol fychan, oddeutu -5%.
- 5.112 Gellir hefyd rheoli effaith y datblygiad ar ganol y ddinas trwy osod amodau cynllunio er sicrhau nad yw defnydd y siop arfaethedig yn y dyfodol yn tansilio swyddogaeth canol y ddinas. Byddai hyn yn cynnwys cyfyngu'r defnydd o ofod llawr adwerthu diffiniedig a byddai hefyd yn atal unedau yn y siop rhag cael eu rhannu'n unedau llai a fyddai yn fwy tebygol o gystadlu gydag unedau ar y Stryd Fawr.
- 5.113 Yn gyffredinol, ystyrir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o'r siop Aldi newydd ac na fydd unrhyw wrthdaro sylweddol gyda pholisïau PS15, MAN 1 a MAN3.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Asesiad o'r Prawf Dilyniannol

- 5.114 Amlinellir y dull dilyniannol i ddewis safle ar gyfer defnyddiau manwerthu a chanol tref ym mharagraffau 4.3.18 i 4.3.24 PCC (Fersiwn 11). Mae Polisi 6 Cymru'r Dyfodol hefyd yn pwysleisio dull canol tref yn gyntaf Llywodraeth Cymru. Dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull dilyniannol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio manwerthu tu allan i ganolfannau. Mae'r dull dilyniannol yn gofyn i bob cyfle posib sy'n addas ac ar gael i ganol tref, ac yna cyfleoedd ar gyrion canolfannau, gael eu hasesu'n drwyadl cyn i'r safleoedd tu allan i ganol trefi gael eu hystyried ar gyfer defnyddiau canol tref allweddol. Mae'r dull yn gofyn am bragmatiaeth a hyblygrwydd gan awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a manwerthwyr fel ei gilydd.
- 5.115 O ran y meini prawf ar gyfer asesu priodoldeb safleoedd posib, mae NCT 4 yn datgan y dylai addasrwydd ac argaeledd fod fel a ganlyn:
- **Addasrwydd** - Mae NCT4 yn datgan fod addasrwydd yn cyfeirio at nodweddion safle neu adeilad a p'un a yw'r rhain yn ddigon i ddiwallu gofynion datblygu'r cynnig. Pan fydd datblygwr yn ffafrio safle datblygu ar gyrion canolfan fanwerthu a masnachol, neu du allan iddi, bydd angen i ddatblygwyr ddarparu tystiolaeth i egluro pam nad yw safleoedd neu adeiladu posib o fewn y ganolfan yn gallu rhoi lle i ffurf, graddfa a dyluniad datblygiad arfaethedig.
  - **Argaeledd** - Mae NCT4 yn datgan y dylai safleoedd dynodedig fod ar gael i'w datblygu o fewn cyfnod y cynllun datblygu.
- 5.116 Mae siop Aldi yn debygol o gael dalgylch cymharol leol, gyda'r mwyafrif o fasnach yn dod o ddalgylch Pwllheli, sy'n debygol o fod yn debyg i Barth 10 fel yr amlinellir yn y GARS. Dylid ystyried safleoedd dilyniannol gorau posib o fewn canol tref Pwllheli, neu ar ei chyrion, fel y diffinnir ar y map cynigion. Ni fyddai canol trefi eraill yn gwasanaethu'r un dalgylch â chynigion y cais. Ymddengys bod y safle tua 550 metr o ffin canol y dref a'i fod tu allan i'r canol, felly (yn unol â pharagraff 4.3.19 PCC) dylid ystyried safleoedd yng nghanol trefi, neu ar gyrion canol trefi, yn gyntaf ac yna safleoedd tu allan i ganol trefi sy'n hygyrch i wahanol opsiynau cludiant, gan gynnwys teithio llesol a chludiant cyhoeddus.
- 5.117 Mae asesiad dilyniannol JLL yn archwilio pedwar safle fel a ganlyn:
- 1 Tir i'r gorllewin o Ffordd Caerdydd (Llain A);
  - 2 Tir i'r de o Yr Ala (Llain B);
  - 3 Gorsaf Betrol Esso, Yr Ala;
  - 4 Safle'r Cais;
- 1
- 5.118 Mae JLL hefyd yn asesu unedau gwag yng nghanol tref Pwllheli ac yn nodi bod yna unedau gwag, ond mae'r rhain yn unedau siop bychan, traddodiadol a'r mwyaf yw'r hen siop Porcelanosa ar Ffordd Caerdydd Isaf, sydd â gofod llawr o 470 metr sgwâr, a allai ddarparu ardal werthu o 330 i 375 metr sgwâr. Cytunir nad oes unrhyw uned addas ar gael o fewn ffin canol y dref.
- 5.119 Gwnaeth Plan A sylwadau ar ran Lidl ynglŷn â'r prawf dilyniannol yn cynnwys safle arall 'Bwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala'.
- 5.120 Tir i'r gorllewin o Ffordd Caerdydd (Llain A) - Nid yw'r safle hwn ar gyrion canol y dref yn addas oherwydd ei fod o fewn Parth Llifogydd C1. Efallai na fydd datblygiad ar y safle maes glas hwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn gallu pasio'r prawf cyfiawnhad yn NCT15. Mae hefyd yn glir nad oes unrhyw ffordd wasanaeth i'r briffordd ac mae'n aneglur sut fyddai mynediad yn cael ei ddarparu. Holodd arbenigwyr y Cyngor pam nad oedd y meysydd parcio gyferbyn ar Ffordd Caerdydd, oedd yn eiddo i'r Cyngor, wedi cael eu harchwilio fel rhan o'r prawf dilyniannol. Er bod sylwadau arbenigwyr y Cyngor ynglŷn â'r meysydd parcio gyferbyn ar Ffordd Caerdydd, oedd yn eiddo i'r Cyngor, wedi'u nodi, nid oedd yn glir fod y meysydd parcio hyn ar gael ar gyfer datblygiad. Hefyd, roeddent wedi'u lleoli ym Mharth Llifogydd C1 ac felly'n destun prawf cyfiawnhad NCT15.

- 5.121 Tir i'r de o'r Ala (Llain B) - Mae'r safle hwn tu allan i ganol y dref, mewn Parth Llifogydd C1 ac yn dir na ddatblygwyd o'r blaen. Efallai na fyddai'r safle yn pasio prawf cyfiawnhad NCT15. Cytunir y gellir diystyru'r safle hwn.
- 5.122 Gorsaf Betrol Esso, Yr Ala - Mae'r safle hwn tu allan i ganol y dref ac mewn Parth Llifogydd C1. Noda JLL nad yw'r safle ar gael. Mae hefyd yn nodi fod y safle yn rhy fach ar 0.35 hecтар. Awgryma ymgynghorwyr Lidl y gellir ymestyn y safle i ddarparu 0.7 hecтар. Hyd yn oed os gallai'r safle ddarparu 0.7 hecтар fel yr awgrymwyd, ymddengys nad yw'r safle ar gael oherwydd ei fod yn cynnwys gorsaf betrol gweithredol. Efallai na fyddai'n pasio prawf cyfiawnhad NCT15 oherwydd rhaid i ddatblygiad fod yn angenrheidiol er cynorthwyo, neu fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er cynnal anheddiad sydd eisoes yn bodoli. Er gwaethaf hyn, mae'r safle tu allan i ganol y dref ac, o ganlyniad, nid yw'n well na safle'r cais. Ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth naill ffordd ar argaeledd ond, o ystyried bod yna orsaf betrol weithredol ar y safle, ymddengys nad yw ar gael. Cytunir y gellir diystyru'r safle hwn gan nad yw'n addas nac yn well mewn unrhyw achos.
- 5.123 Safle'r Cais - Mae Datganiad Cynllunio'r ymgeisydd wedi ystyried safle'r cais ond nid yw wedi ystyried ardal y tir i'r gorllewin, gyferbyn â'r safle, sy'n agosach at ganol y dref na safle'r cais. Nodwyd hyn gan wrthwynebiad Lidl. Mae llythyr ymateb Aldi, dyddiedig 30 Mawrth 23, yn awgrymu nad yw'r rhan hon o'r safle ar gael. Fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos hyn. Mae'r safle yn ffurfio rhan o'r un dynodiad datblygu tai â safle'r cais. Ystyriodd arbenigwyr y Cyngor y dylid rhoi eglurder ynglŷn â pham nad yw'r rhan hon o'r safle ar gael ar gyfer datblygiad siop fwyd. Ers i asesiad arbenigwyr y Cyngor gael ei dderbyn, mae cais cynllunio am ddatblygiad preswyl wedi'i gyflwyno i'r Cyngor ar y tir dan sylw i'r gorllewin o safle'r cais. Er gwaethaf hyn, mae'r safle gyferbyn tu allan i ganol y dref yn nhermau polisi, yr un fath â safle'r cais a dim ond ychydig yn well o ran cyswllt i ganol y dref. Er ei fod ychydig yn agosach i ganol y dref na safle'r cais, ni ystyriwn ei fod yn sylweddol well o ran bod yn hygyrch drwy "*ddewis o wahanol opsiynau cludiant, gan gynnwys teithio llesol a chludiant cyhoeddus*" yn unol â pharagraff PCC 4.3.19. Felly, wedi pwyso a mesur, rydym yn cytuno gyda'r asesiad nad yw'r safle i'r gorllewin o safle'r cais yn well yn ddilyniannol.
- 5.124 Bwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala - Codwyd y safle hwn gan Lidl yn eu llythyr ar 3/2/23 fel safle dilyniannol posib. Ystyrir y safle fel un ar gyrion canol y dref yn nhermau polisi. Mae Aldi yn nodi fod y safle yn cael ei farchnata ar werth yn agored (Bwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala) a'i fod yn mesur 0.32 hecтар yn unig, sy'n rhy fach i roi lle i'r siop Aldi. Fodd bynnag, awgryma ymgynghorwyr Lidl fod tir ychwanegol gyferbyn sydd ar gael o bosib ac y gellir ei gydosod. Fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos hyn ac nid yw'r tir wedi'i ddynodi ar gyfer defnydd manwerthu. Nid oedd arbenigwyr y Cyngor yn gallu adnabod unrhyw safle gyferbyn sydd ar y farchnad. Ymddengys bod y safle i'r gorllewin o Fwthyn Elgol ac Ala ar yr Ala yn ymgorffori tŷ annedd a'i ardd fawr ac ymddengys nad yw ar gael. Yn seiliedig ar yr uchod, mae'r safle sydd ar gael yn rhy fach ac nid oes unrhyw safleoedd ar gael gyferbyn fyddai'n newid y sefyllfa hon. Mae'r safle hefyd mewn Parth Llifogydd C1 ac efallai na fyddai datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn pasio prawf cyfiawnhad NCT15. Hyd yn oed petai tir i'r gorllewin yn cael ei ystyried ar gael, byddai'n creu safle siâp afreolaidd o thua 0.6 hectar, sef yr isafswm maint safle a ystyrir gan Aldi. Byddai'r un problemau llifogydd gan y safle â'r uchod a byddai hefyd yn golygu datblygiad agos iawn at adeilad rhestredig Gradd II a chael gwared ar lystyfiant sylweddol. Ceir cwestiynau ynghylch y posibilrwydd o ddarparu'r safle estynedig hwn. Nid yw'r safle estynedig a awgrymwyd gan Lidl yn addas ac ymddengys nad yw ar gael ac felly gellir ei ddiystyru. Mae'r safle sydd ar gael yn rhy fach ac felly nid yw'n addas.

- 5.28 Mae'r ymgeisydd wedi cynnal chwiliad safle dilyniadol yn unol â PCC gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y dref, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig sy'n safle y tu allan i'r canol ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu.
- 5.29 Mae'r trafodaethau cyn cyflwyno cais hefyd wedi caniatáu i'r Awdurdod gael mewnbwn i'r broses o ddethol safle ac mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell (h.y. yn gyntaf yng nghanol y dref neu ar gyrion y canol). Yn y cyd-destun yma, ystyrir fod y cais wedi cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 3, MAN 1 ac PCC o ran dethol safle dilyniadol.

### Yr Economi

- 5.30 Dywed Nodyn Cyngor Technegol 23, sy'n ymwneud â Datblygu Economaidd: "Mae'n bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwysu a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd". Ymhellach dywed, dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad. Mae twf economaidd yn werth chweil ble bynnag y'i lleolir, ac er budd twf economaidd, dylai'r system gynllunio anelu'n gyffredinol i ddarparu tir ble ceir galw amdano'.
- 5.31 Cefnogwyd y cais gan dystiolaeth sy'n adnabod bod y cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 25 o swyddi sy'n gyfystyr â rhai llawn amser a 15 o swyddi sy'n gyfystyr â rhai rhan amser. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabyddir fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a'i fod yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLI ar y Cyd.

### Effaith Ieithyddol

- 5.32 Yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol - 'Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy' cyflwynwyd Datganiad yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mewn ymateb, cododd Uned Iaith y Cyngor nifer o gwestiynau yn gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r datganiad.
- 5.33 Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i sylwadau'r Uned Iaith gan gadarnhau y byddai'r arwyddion dwyieithog (mewnol ac allanol) yn cael eu prawf ddarllen a'u cymeradwyo gan gyfieithwyr proffesiynol i sicrhau cywirdeb cyn eu gosod. O ran cyfleoedd swyddi, cadarnhaodd Aldi eu bod fel arfer yn recriwtio o'r ardal leol gyda mwyafrif y staff yn byw yn lleol. Ar gyfartaledd, mae dwy ran o dair o'r staff yn byw o fewn 5 milltir i'r siop a thua 90% o fewn 10 milltir. Pan mae siop newydd yn agor mae Aldi bob amser yn cynnal ymarfer marchnata lleol ac mae Aldi yn hapus i ymrwmo i hysbysebu swyddi yn y wasg leol. Gofynnodd yr Uned Iaith i Aldi ymrwmo i gyflogi canran arbennig o siaradwyr Cymraeg yn y siop newydd. Nododd Aldi er na fyddai Aldi yn dymuno i hyn ddod yn ofyniad llwyr, mae Aldi yn hapus i ymrwmo i gymryd camau rhesymol i sicrhau bod o leiaf 20% o weithwyr siop Pwllheli yn siaradwyr Cymraeg.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Derbyniwyd hefyd wybodaeth ar eu cynlluniau i raddedigion a prentisiaid ac eu bod yn hapus i ymgysylltu gyda sefydliadau addysg lleol i ddarparu manylion y cynllun a thrafod sut i helpu i annog myfyrwyr i ymgeisio. Cadarnhaodd Aldi hefyd y bydd yn ymgysylltu â Chomisiynydd y Gymraeg i ddatblygu Cynllun Iaith Gymraeg a gweithio tuag at gymeradwyo Cynnig Cymraeg.

- 5.34 Trosglwyddwyd y wybodaeth ychwanegol i Uned Iaith y Cyngor a derbyniwyd eu sylwadau yn nodi eu bod yn falch iawn o weld yr ymrwymadau sydd wedi eu cynnwys yn y llythyr, ac yn gallu cadarnhau eu bod yn ateb y cwestiynau a gyflwynwyd. Ar sail y wybodaeth ddaeth i law, ar gallu i osod amodau cynllunio (e.e. sicrhau arwyddion dwyieithog/mesurau lliniaru) ystyrir fod y cais yn cyd-fynd gyda pholisi PS 1 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy.

### **Dyluniad a Mwynderau Gweledol**

- 5.35 Mae polisi PCYFF 3 a pholisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio, siapio lle a thirwedd. Mae'r ddau bolisi yn ceisio hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.
- 5.36 Byddai adeilad yr archfarchnad a'r maes parcio wedi ei leoli yn gymharol ganolog o fewn safle'r cais. Mae prif edrychiad yr adeilad wedi ei ddylunio i wynebu Ffordd Caernarfon a byddai gyda tho un rhediad sy'n is yn y cefn ac yn codi'n raddol yn y blaen. Bwriedir gorffen yr adeilad yn allanol yn bennaf mewn cyfuniad o fric siarcol i'r plinth a byrddau cladio llwyd ac arian. Byddai'r adeilad hefyd yn cynnwys elfennau o wydr. Byddai gofyn adeiladu wal gynnal newydd yn bennaf o amgylch y mynediad droed newydd i'r safle. Byddai ffens palisâd 2.4 metr yn cael ei chodi oddi amgylch a gerllaw'r ystafell beiriannau. Bwriedir adeiladu is-orsaf drydan gerllaw'r fynedfa i'r safle a fyddai o liw gwyrdd. Tua'r gorllewin o'r adeilad byddai ardal wedi ei dirlunio a fyddai hefyd yn cynnwys y pwll gwanhau (attenuation pond). I'r dwyrain o'r adeilad byddai'r maes parcio a'r ffordd fynediad ac yna ardal o dir wedi ei dirwedd. Byddai'r tirlunio yn darparu cymysgedd o goed a llwyni cynhenid. Darparwyd cynllun tirlunio ynghyd a Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal.
- 5.37 Gwelir fod yr adeilad o fath unllawr gyda to un rhediad fyddai'n mynd yn is tua'r cefn. Mae'r palet o liwiau, llwyd ac arian yn bennaf, yn rhai ystyrir fyddai'n gweddu gyda'r ardal oddi amgylch. Nid yw'r datblygiad dan sylw yn ymddangos i fod yn or-ddatblygiad o'r safle o ran graddfa a maint. Yn hyn o beth ymddengys y datblygiad i eistedd yn dderbyniol o fewn y safle gyda cyfleoedd i ychwanegu tirlunio oddi amgylch i geisio lleddfu effaith y bwriad ar y tirwedd.
- 5.38 Cyflwynwyd cynllun tirlunio manwl ynghyd a cynllun o ran cynnal a rheoli'r tirlunio hwnnw. Byddai'r bwriad i dirlunio yn helaeth o amgylch ac oddi fewn y safle hefyd yn gymorth i leihau effaith weledol y datblygiad ac i ddigolledu rhyw gymaint ar y tir gwyrdd a fyddai'n cael ei golli. Er fod y tir serth tua pen gogleddol y safle wedi ei gynnwys o fewn ffin safle'r cais mae'r tir yma ar y cyfan i aros fel ag y mae gan gadw tyfiant presennol a geir ar y rhan yma o'r safle.
- 5.39 Mae'r safle'n bresennol yn gaeau heb eu datblygu ac felly mae'n wir dweud y byddai adeiladu unrhyw beth ar y caeau yn newid edrychiad y safle. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer eu datblygu ar gyfer tai ac felly roedd disgwyl yng nghyswllt y CDLL gweld rhyw fath o ddatblygiad ar y tir yma. Petai'r datblygiad yn derbyn caniatâd byddai yn golygu y byddai'r archfarchnad arfaethedig yn cael ei hadeiladu mewn modd ble mai caeau a fyddai'n parhau rhwng y safle a modurdy Glandon sydd wedi ei leoli oddeutu 100 metr i'r gorllewin o safle'r cais. Byddai hynny yn golygu y gallai'r archfarchnad edrych yn ynysig o fewn y tirlun. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y tir yma wedi ei leoli oddi fewn y ffin ddatblygu ac fod Polisi PCYFF 1 yn annog caniatáu cynigion sydd wedi eu lleoli tu mewn ffiniau datblygu. Nodir hefyd fod cais cynllunio C23/0671/45/AM wedi ei gyflwyno yn lled ddiweddar i adeiladu tai ar y tir i'r gorllewin rhwng safle'r cais a modurdy Glandon. Mae cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

C23/0673/45/AM wedi ei gyflwyno yn lled ddiweddar hefyd ar gyfer datblygiad preswyl ar y tir i'r dwyrain o safle'r cais. Byddai'r bwriad yn weledol wrth deithio ar Ffordd Caernarfon i mewn ac allan o Bwllheli. Tra fod y safle'n weledol yn union wrth fynd heibio'r safle mae ei effaith weledol ehangach yn cael ei gyfyngu oherwydd topograffi'r tir oddi amgylch. Cydnabyddir y byddai'r bwriad dan sylw yn cael effaith weledol wahanol i'r hyn sydd yn bresennol ar y safle ond o ystyried lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu ac fod ei effaith weledol yn gyfyngedig oherwydd topograffi tiroedd oddi amgylch ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran mwynderau gweledol yr ardal. Yn ychwanegol os na ddaw datblygiad pellach ymlaen o amgylch yr archfarchnad, ni ystyrir y byddai'r effaith gweledol ar wahân i'r ffurf adeiledig bresennol yn cael effaith gweledol sylweddol niweidiol.

- 5.40 Trwy ddefnyddio amodau fe ystyrir bod y dyluniad a'r olwg weledol yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.
- 5.41 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer archfarchnad newydd. Fel yr eglurwyd uchod byddai topograffi'r ardal yn cyfyngu effaith y bwriad ar y tirwedd ac yn hyn o beth ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.
- 5.42 Oherwydd graddfa'r datblygiad, creu arwynebedd llawr newydd o dros 1,000m<sup>2</sup>, dywed polisi PCYFF 5 fod angen cyflwyno asesiadau manwl ynglŷn â rheolaeth carbon. Mae pennod 8 o'r Datganiad Cynllunio yn cyflwyno datganiad ynni a cynaliadwyedd. Deallir y byddai holl wresogi a trydan yn cael ei ddarparu trwy ynni a aildefnyddir neu adnewyddadwy. Byddai hyn trwy gyfuniad o baneli solar ac aildefnyddio gwastraff gwres o'r unedau rheweidid. Ystyrir y wybodaeth yn dderbyniol o ran polisi PCYFF 5 CDLL.

### **Mwynderau Preswyl a Chyffredinol**

- 5.43 Mae polisi PCYFF 2 o'r CDLL yn ceisio gwarchod mwynderau preswyl. Mae'r safle yn gae agored ar hyn o bryd ac felly mi fyddai datblygu'r safle yma ar gyfer tai yn debygol o gael effaith gwahanol i'r sefyllfa bresennol ar y tai hynny sydd yng nghyffiniau'r safle. Mae ambell i dai annedd i'w cael i'r gogledd a gogledd orllewin o'r safle ac yna clwstwr mwy o dai wedi eu lleoli tua'r de a de dwyrain ar ochr ddeheuol Ffordd Caernarfon. Yn bresennol yn yr ardal yma, y brif ffynhonnell sŵn ydy traffig ar y ffordd. Fodd bynnag, gall sŵn y ffordd amrywio, yn gyffredinol yn gryfach yn ystod y dydd ac yn fwy tawel yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore.
- 5.44 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Aseiad Sŵn. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cydnabod y bydd gan y datblygiad y potensial i gynyddu sŵn cefndir yr ardal ac felly y gallai'r datblygiad gael effaith sŵn negyddol ar eiddo preswyl yn yr ardal pe na bai'r sŵn yn cael ei liniaru. I'r perwyl yma mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell amodau o ran y system awyru/ uned adfer gwres, lefelau sŵn o'r offer mecanyddol, gosod rhwystr ar hyd ochr y bae derbyn nwyddau a cyfyngu oriau dosbarth i rhwng 07:30 – 21:00 Dydd Llun – Dydd Sadwrn a 08:00 a 18:00 ar Ddydd Sul. Mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd hefyd yn argymhell gosod amod o ran oriau agor yr archfarchnad i fod rhwng yr oriau 08:00 a 22:00, o ddydd Llun i ddydd Sadwrn a 10:00 a 18:00 ar ddydd Sul.
- 5.45 Mae'n anorfod y bydd peth anghyfleustra ac aflonyddwch i drigolion lleol tra mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Cynllun Rheoli Adeiladu. Nodir nad yw'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cytuno hefo rhai agweddau o'r Cynllun Rheoli Adeiladu yn bennaf o safbwynt oriau adeiladu a manylion am sŵn ac yn argymhell fod y Cynllun Rheoli Adeiladu yn cael ei ddiweddarau. Yn sgil derbyn sylwadau Gwarchod y Cyhoedd derbyniwyd Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig. Mae'r Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig yma wedi ymgorffori materion y bu i'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd eu codi yn eu



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

sylwadau o safbwynt y cyfnod adeiladu ac ansawdd aer yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'r Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig yma hefyd yn nodi'r oriau gwaith adeiladu i fod rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun – Dydd Gwener, 09:00 – 13:00 Dydd Sadwrn a dim o gwbl ar Ddydd Sul a gwyl banc fel y bu i'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ei argymell. Ymgynghorwyd ymhellach gyda'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar y Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig yma. Er fod y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cytuno gyda rhai agweddau o'r Cynllun Rheoli Adeiladu diwygiedig mae rhai manylion yn parhau i fod angen eu cytuno. Ystyrir felly os yw'r cais yn cael ei ganiatáu y byddai'n briodol cynnwys amod fod Cynllun Rheoli Adeiladu yn cael ei gyflwyno a'i gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

- 5.46 Mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad ansawdd aer a thraffig efo'r cais cynllunio ac mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn fodlon gyda'r adroddiad ac yn argymell amod fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda tabl 5.5 o'r adroddiad Ansawdd Aer.
- 5.47 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad gan y cyhoedd ar sail effaith traffic ychwanegol a effaith ar breifatrwydd tai cyfagos. Nodir fod tystiolaeth yn dangos fod oedi wrth deithio i mewn ac allan o Bwllheli ar adegau yn barod, ac nid oes tystiolaeth y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa yn sylweddol a fyddai'n arwain at wrthod y cais ar sail effaith ar fwynderau. Yn ogystal, mae'r tai preswyl agosaf wedi eu lleoli tu cefn i'r safle neu ar draws y briffordd, ac ar lefel uwch na safle'r cais ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd unrhyw eiddo cyfagos.
- 5.48 O osod amodau fe ystyrir y gellid rheoli'r effaith ar fwynderau i lefel foddhaol yn unol â pholisi PCYFF 2 CDLL.

### **Effeithiau Priffyrdd**

- 5.49 Byddai'r fynedfa gerbydol ar gyfer cwsmeriaid a cerbydau gwasanaethu i'r safle o fynedfa newydd i Ffordd Caernarfon. Byddai'r fynedfa gerdded drwy lwybr oddi ar Ffordd Caernarfon. Byddai'r bwriad hefyd yn creu llwybr cerdded / beicio ar hyd ffin deheuol y safle gyda Ffordd Caernarfon gan sicrhau fod mynediad drwy droed neu feic yn bosibl i'r archfarchnad arfaethedig. Fel rhan o'r datblygiad bwriedir creu croesfan sebra ar yr A499 Ffordd Caernarfon yn cysylltu gyda safle bws presennol. Bwriedir hefyd ddarparu safle bws newydd gyferbyn y safle ar Ffordd Caernarfon, ar yr ochr fyddai'n teithio mewn i Bwllheli. Byddai'r croesfan sebra arfaethedig yn cysylltu gyda'r safle bws. Byddai'r gwaith o ran y briffordd hefyd yn cynnwys cyflwyno cyfyngiad cyflymder is ar Ffordd Caernarfon o 30 milltir yr awr. O fewn safle'r cais byddai 114 o fannau parcio, i gynnwys wyth lle i'r anabl, deg i riant a phlentyn, deuddeg lle gwefru cerbydau trydan a 2 le ar gyfer beiciau modur. Bwriedir hefyd ddarparu 14 lle diogel i feiciau.
- 5.50 Yn unol â gofynion polisi TRA 1, cefnogwyd y cais gan Asesiad Trafnidiaeth ac Archwiliad Diogelwch Ffordd Cam 1. Daw'r Asesiad Trafnidiaeth i'r casgliad fod y safle yn hygyrch ac ar gael drwy sawl modd o deithio fydd yn gostwng y ddibyniaeth ar ddefnyddio ceir preifat. Dywedodd hefyd fod effaith teithiau o'r datblygiad arfaethedig wedi eu hasesu ac na fyddai'r bwriad yn cael effaith faterol ar berfformiad gweithredol a diogelwch y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- 5.51 Derbyniwyd sylwadau ar y bwriad gan yr Uned Trafnidiaeth ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad. Mae sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn datgan tra bod y data traffig a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau y byddai effaith ar giwiau ar gylchfan yr A499/A497/Y Traeth/ASDA, cydnabyddir bod ciwio eisoes yn digwydd ar y gylchfan weithiau. Gallai'r hyd ciw ychwanegol a gynhyrchir effeithio ar lif traffig o fewn Pwllheli a chynyddu'r amser a gymerir i deithio drwy'r dref, fodd bynnag, mae'n annhebygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 5.52 O ran y gyffordd newydd datgan sylwadau'r Uned Drafnidiaeth fod y cais yn cynnig creu cyffordd newydd ar yr A499 ar ffurf Cyffordd T. Gallai diffyg lôn troi i'r dde arwain at giwiau yn ffurfio ar hyd yr A499 o fynedfa'r safle. Fodd bynnag, gallai cyflwyno lôn droi arwain at faterion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

diogelwch yn ymwneud â symudiadau troi i'r dde allan o'r safle, felly ar ôl pwyso a mesur mae'r bwriad i beidio â chynnwys lôn droi yn dderbyniol.

- 5.53 Fel y nodwyd mae'r bwriad yn cynnwys nifer o newidiadau arfaethedig i'r briffordd. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn awyddus y dylai unrhyw newidiadau arfaethedig i'r briffordd fod yn destun amod cynllunio sy'n mynnu bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwmo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y newidiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i; adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, safleoedd bysiau a manau croesi.
- 5.54 Derbyniwyd hefyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ar y Cynllun Rheolaeth Adeiladu ac nid oedd ganddynt bryder am gynnwys y ddogfen yma. Nodwyd er ei bod yn fyrrach na'r disgwyl ei bod yn taro ar y prif bwyntiau, a mae'r safle digon mawr unwaith maent oddi ar y ffordd a gallent drefnu eu safle mewn amryw o ffyrdd.
- 5.55 Oherwydd mai gwasanaethau cyfyngedig ar gyfer bysiau gwledig a brofir ledled Cymru mae Aldi yn awyddus hefyd i ddarparu ymrwymiad o gymorth y tu allan i'r broses cais cynllunio i Gyngor Gwynedd ar gyfer darparu'r Bws Hyblyg arfaethedig sydd i gychwyn o Ebrill 2024. Mae hyn oherwydd fod Aldi yn cydnabod y byddai hynny o ddiddordeb masnachol i'r cwmni. Deallir fod y cynigion o ran y Bws Hyblyg yn parhau i gael eu datblygu gan y Cyngor ond mae'r ymgeisydd wedi darparu cymorth tebyg i wireddu gwasanaethau bws estynedig neu fysiau newydd i siopwyr mewn lleoliadau eraill yn y DU. Mae'r cymorth yma yn cynnwys cymorth ariannol ar raddfa llithro dros gyfnod o dair blynedd i ysgogi gwasanaethau newydd ac i'w cefnogi yn ystod y dyddiau cynnar hyd nes pan fydd nawdd yn cyrraedd lefel lle mae'r gwasanaeth bws yn dod yn hunangynhaliol. Gellir hefyd rhoddi cefnogaeth i fentrau Trafnidiaeth Gyhoeddus newydd yn eu siopau lleol trwy rhoi gwybodaeth i drigolion lleol, cwsmeriaid a staff am lwybrau bysiau newydd, amserlenni neu am weithrediad Bws Hyblyg. Er y gellir croesawu'r cynnig a'r gwelliannau'n lleol, ni ellir rhoi pwysau ar hyn wrth ystyried y cais gan nad yw'n angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol.
- 5.56 Er fod pryderon wedi eu lleisio am y bwriad o ran diogelwch ffyrdd mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau priodol. Credir felly fod y bwriad yn cyd-fynd gyda pholisi PS 4, TRA 1, TRA 2 a TRA 4.

### **Draenio Tir a Llifogydd**

- 5.57 Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion sy'n fwy na 1,000m<sup>2</sup> fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn manau eraill. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Aseiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Strategaeth Draenio ac mae Pennod 9 o'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys Datganiad Strategaeth Dŵr.
- 5.58 Derbyniwyd Aseiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg sydd o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoraiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Mae'r Aseiad Canlyniadau Llifogydd yn rhoi sylw i'r ffaith fod cwrs dŵr bychan ar y safle ac y risg llifogydd o'r cwrs dŵr hwnnw ac o ddŵr wyneb.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 20/11/2023</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

- 5.59 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan fod Asesiad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn dangos fod risg llifogydd i safle'r datblygiad o bob ffynhonnell yn dderbyniol, a fod modd rheoli risg llifogydd dŵr wyneb gyda cynllun draenio addas. Yn ychwanegol nodwyd fod cwrs dŵr bychan yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig a fod bwriad i ddargyfeirio'r cwrs dŵr mewn sianel agored ar hyd ffin ogleddol y safle. Mae'r Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn awyddus fod y cwrs dŵr yma yn parhau mewn sianel agored yn hytrach na cael ei chylfatio a byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ganddynt ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, boed hyn yn barhaol neu dros dro.
- 5.60 Byddai'r bwriad yn cynnwys systemau draenio cynaliadwy gan gynnwys gosod tarmac hydraid ar y maes parcio, cynnwys ffosydd cerrig o fewn ardaloedd sydd gyda'r gallu i gymryd yr ymdreiddiad a bwriedir cael pwll gwanhau agored ar ochr orllewinol y safle. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gydag dŵr wyneb. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.61 Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Dŵr Cymru ac nid oedd gwrthwynebiad ganddynt i waredu dŵr budr i'r system garthffos gyhoeddus ac i ymdrin gyda dŵr wyneb trwy system ymdreiddiad.
- 5.62 Ystyrir felly o'r wybodaeth a chyngor a dderbyniwyd fod y strategaeth ddraenio yn dderbyniol ar gyfer y datblygiad arfaethedig yma ac yn unol â pholisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

### **Bioamrywiaeth**

- 5.63 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a / neu wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth lleol. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ecolegol, Arolwg Ffyngau Glaswelltir, Asesiad Moch Daear, Cynllun Rheoli Amgylchedd, Adroddiad Coed, Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal a chynllun tirlunio.
- 5.64 Fel y gwelir o'r sylwadau mae'r Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd bod y bwriad fel y cyflwynwyd yn golygu colled o glawdd gyda 4 o goed helyg hynafol ynghyd â ffrwd. Hefyd mae materion yn ymwneud gydag addasrwydd y safle ar gyfer ffyngau a'r angen i ddiogelu rhannau o laswelltir ar eu cyfer.
- 5.65 Byddai'r bwriad yn golygu datblygu caeau presennol er adeiladu'r datblygiad. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL. Er nad datblygiad preswyl sydd gerbron dylid sylweddoli fod y tir wedi ei ddynodi ar gyfer cael ei ddatblygu yn y CDLL ac felly byddai disgwyl y byddai newidiadau i'r safle yn sgil hynny.
- 5.66 Byddai'r bwriad yn golygu colli'r 4 coeden helyg sydd wedi eu lleoli yn y clawdd sydd yn rhedeg o'r de i'r gogledd drwy'r safle. Gwelir fod anghytuno rhwng y datblygwr a'r Uned Bioamrywiaeth am y coed helyg o ran y rhywogaeth ac os ydynt yn goed hynafol neu beidio. Fodd bynnag yn bresennol nid yw'r coed wedi eu gwarchod gyda Gorchymyn Diogelu Coed ac nid ydynt yn gorwedd o fewn ardal cadwraeth. Ni ystyrir fod y coed o ran eu siâp a'u maint yn cyfrannu'n sylweddol at fwynderau gweledol y safle a'r ardal Fel y nodwyd uchod mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'n debygol felly fod ystyriaeth wedi ei roi bryd hynny i bwysigrwydd cadw'r coed dan sylw ond er eu bod ar y tir ni ystyriwyd bryd hynny eu bod yn ddigonol bwysig i beidio dynodi'r tir ar gyfer datblygiad tai. Gyda'r coed wedi ei lleoli mewn clawdd sydd yn rhedeg ar draws y safle o'r de i'r gogledd byddai cadw'r coed yma a'r clawdd yn amharu yn sylweddol ar sut y byddai modd datblygu'r safle yn arbennig felly o ran

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

creu ffyrdd ac ati o'r gorllewin i'r dwyrain o'r safle. Er y byddai'r 4 coeden helyg yma yn cael eu colli rhaid amlygu'r bwriad i blannu 64 o goed cynhenid ar safle'r datblygiad er mwyn lliniaru'r colled ac i gynnig gwelliannau ar gyfer bioamrywiaeth.

- 5.67 Mae'r coed helyg yn tyfu mewn clawdd ac yma hefyd ceir ffynhonnell y ffrwd ar y safle. Mae'r adroddiad ecolegol gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio at y clawdd fel gwrych gan nodi fod hwn yn cael ei ddominyddu gan helyg ac yn cyfeirio ato fel nodwedd uchel, wedi gordyfu ac sydd yn tyfu ar weddillion clawdd. Ac eithrio'r helyg deallir mai'r prif rywogaeth arall a geir yn y clawdd yma yw dail y geiniog (wall pennywort) sydd ddim yn rywogaeth prin. Er bod olion clawdd i'w gael yma nid yw yn glawdd o ansawdd uchel ac nid yw'n cynnig unrhyw nodweddion bioamrywiaeth arbennig. Byddai'r ffrwd bresennol yn cael ei cholli ond mae bwriad fel rhan o'r cais i greu ardal gwlypdir ar ran gorllewinol y safle a fyddai'n ffurfio rhan o'r ardal pwll gwanhau. Byddai hwn yn ardal o oddeutu 1,204 medr sgwâr gyda thywarchen SUDS a chymysgedd dól wlyb. Mae bwriad hefyd i blannu coed gerllaw'r gwlypdir yma. Byddai hefyd 213 medr llinellol o wrychoedd cynhenid yn cael eu plannu ar y safle yn ei gyfanrwydd yn lle'r 204 medr sydd i'w golli. O gymryd pob dim i ystyriaeth o ran ansawdd y clawdd a'r ffrwd a'r hyn a fwriedir ei gyflwyno i'r safle fel gwelliannau bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda'r bwriad ystyrir ar falans fod yr hyn a gynnigir yn rhesymol.
- 5.68 Yn ystod ymweliad safle ym mis Awst darganfu'r swyddog bioamrywiaeth ffwng 'Ballerina Waxcap / Pink Waxcap' ar y safle. Yn sgil hyn derbyniwyd Arolwg Ffyngau Glaswelltir ar gyfer y cais. Mae'r arolwg ffyngau glaswelltir a gyflwynwyd yn dod i'r casgliad fod i'r caeau potensial isel ar gyfer ffyngau oherwydd presenoldeb gwartheg, ei fod yn laswelltir wedi ei wella yn amaethyddol a bod prinder mwsog. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cytuno gyda'r darganfyddiadau yma ac nid oedd eisiau arolwg pellach ar y mater ond wedi argymhell diogelu rhai rhannau ar gyrion y safle oedd gyda'r cynefin mwyaf addas ar gyfer ffyngau math glaswelltir. Mewn ymateb i hyn mae cornel yn rhan gogledd dwyreiniol y safle wedi cael ei warchod gyda 4 coeden oedd yn fod i'w plannu yno bellach wedi cael eu symud i ran arall o'r safle. O ystyried fod i'r safle yn ei gyfanrwydd potensial isel ar gyfer ffyngau glaswelltir ystyrir ar falans fod gwarchod y rhan yma o'r safle ar gyfer ffyngau i'r dyfodol yn dderbyniol.
- 5.69 Roedd CNC yn eu sylwadau gwreiddiol wedi gofyn am roddi amod i gyflwyno manylion golau a Chynllun Rheoli Amgylcheddol i ymdrin gyda materion ecolegol. Roedd hyn yn sgil y ffaith fod ystlumod yn cymudo ac yn fforio ar y safle ymgeisio. Yn sgil sylwadau gwreiddiol CNC derbyniwyd cynllun goleuo a hefyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol diwygiedig. Derbyniwyd sylwadau CNC ar y manylion yma. Yn sgil derbyn y wybodaeth yma mae CNC yn fodlon gyda'r bwriad os y cynhwysir amodau fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol. Ystyrir y byddai cynnwys amodau o'r fath yn dderbyniol.
- 5.70 Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth bellach o ran coed yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Coed. Mae sylwadau diweddaraf yr Uned Coed yn nodi fod y Cynllun Rheoli Amgylchedd yn cynnwys awgrymiadau a gweithrediadau addas i'w cymryd i reoli coed a mesurau lliniaru i'r coetir ond fod angen i'r Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal gael ei ddiweddarau i adlewyrchu hynny. Derbyniwyd Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal diwygiedig yn sgil y sylwadau yma a cysylltwyd gyda'r Uned Coed i weld os oedd unrhyw beth pellach yn codi yn sgil derbyn y ddogfen yma. Ni chodwyd unrhyw faterion eraill gan yr Uned Coed.
- 5.71 O ystyried polisi AMG 5 o'r CDLL ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth leol ac mae'r bwriad yn cynnwys ystod o welliannau bioamrywiaeth fel rhan o'r bwriad fel a ganlyn:-

- Cyflwyno 213 medr llinellol o wrychoedd cynhenid yn lle'r 204 medr sydd i'w golli.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Cyflwyno 64 o goed yn lle 4 sydd i'w golli.
- Cyflwyno 843 medr sgwâr o gymysgedd blodau gwyllt, a chymysgedd blodau gwyllt ar gyfer coetir, ynghyd a 834 medr sgwâr o lawnt wedi ei gyfoethogi gyda rhywogaethau yn lle'r 500 medr o ddôl iseldir sydd i'w golli.
- Cyflwyno 1,204 medr sgwâr o dywarchen SUDS a chymysgedd dôl wlyb o werth bioamrywiaeth fotanegol well na'r presennol, gan felly ddisodli 1,197 medr sgwâr o laswelltir corsiog sydd yn llai cyfoethog o ran rhywogaethau.
- Cyflwyno 634 medr sgwâr o gymysgedd prysg cynhenid.
- Gwarchod cornel o dir yn rhan gogledd ddwyrain y safle a fyddai'n addas ar gyfer ffyngau.

Rhaid cofio hefyd fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac er nad datblygiad preswyl sydd gerbron dylid sylweddoli yn sgil y dynodiad yma y byddai disgwyl newidiadau i'r safle. O gymryd yr holl faterion i ystyriaeth ar falans gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19, AMG 5 CDLL a Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023.

### **Materion Archeolegol**

- 5.72 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Desg Archeolegol. Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd oedd yn argymhell fod gwerthusiad archeolegol angen cael ei gynnal cyn bod penderfyniad yn cael ei wneud ar y cais. Amcan y gwaith yma fyddai i sefydlu os oes potensial fod archeoleg wedi ei gladdu sydd yn goroesi ac i roi gwybod am raddau, cymeriad ac arwyddocâd unrhyw weddillion archeolegol yr adnabuwyd. Cysylltwyd gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol ac ail ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd. Yn sgil derbyn yr Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn cytuno gyda chanfyddiadau'r adroddiad fod y datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effaith archeolegol niweidiol ac nad oedd unrhyw ofynion archeolegol pellach ar gyfer y cais. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AT 4 CDLL.

## **6. Casgliadau**

- 6.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn unol â pholisi TAI 1 CDLL. Mae maen prawf (8) o Bolisi PCYFF 2 CDLL yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar dir sydd wedi cael ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Gan fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol fe ofynnodd y Cyngor am gyfiawnhad ar sail materion hyfywedd na ellid datblygu'r safle ar gyfer tai.
- 6.2 O ddadansoddi'r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd mae'r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai presennol nad yw datblygu'r safle ar gyfer tai yn hyfyw.
- 6.3 Yn ychwanegol mae Aldi yn datgan fod y bwriad yn hanfodol i hwyluso'r ddarpariaeth o elfen breswyl ar y safle. Heb y datblygiad yma nid yw'n realistig y byddai unrhyw ddefnydd preswyl yn dod yn ei flaen. Yng ngoleuni hyn maent yn datgan tra bod y safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai mae'n anhyfyw i'r defnydd yma, fodd bynnag drwy gyflwyno'r defnydd amgen o archfarchnad mi fydd hyn yn datgloi'r safle gan alluogi rhywfaint o ddatblygiad preswyl ar y safle yn hytrach na dim o gwbl. Yn ogystal ar gyfer hyn maent yn amlygu fod y safle wedi cael ei farchnata ar gyfer defnydd preswyl ers 2020 a heb dderbyn unrhyw gynnig arno.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 6.4 Mae yna dystiolaeth glir fod problem hyfywedd efo'r safle ac nad yw'n debygol o ddod ymlaen ar gyfer defnydd preswyl yn y farchnad dai bresennol. Cytunir fod datblygu rhan o'r safle ar gyfer y defnydd manwerthu arfaethedig yn hwyluso'r cyfle i weddill o'r dynodiad ddod ymlaen ar gyfer y defnydd preswyl disgwylidig. Yng ngoleuni hyn a'r sail tystiolaeth sydd wedi cael ei gyflwyno efo'r cais ystyrir fod tystiolaeth i fynd yn groes i'r polisiau tai perthnasol a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol.
- 6.5 Dynoda PCC y gallai'r angen am y datblygiad fod yn feintiol neu'n ansoddol, ond dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn ystyried angen ansoddol. Rhaid cyfiawnhau angen ansoddol a dylai gynnwys agweddau cadarnhaol a negyddol. Mewn perthynas â'r angen am ddatblygiad manwerthu, cyfeiria NCT4 at ganlyniadau anfwriadol ac effaith andwyol ar ganol trefi.
- 6.6 Ni fyddai asesiad capasiti ymgeiswyr yn dangos angen meintiol am y siop fwyd arfaethedig os byddai data poblogaeth a gwariant mwy cyfredol yn cael ei fabwysiadu, oherwydd nid oes unrhyw dwf gwariant rhwng 2022 a 2027. Fodd bynnag, mae'r asesiad angen yn methu ag asesu a yw siopau bwyd presennol yn tan neu or-fasnachu. Awgryma ffigyrau diwygiedig arbenigwyr y Cyngor y gellir cefnogi'r siop drwy'r lefelau masnachu a ragwelir o or-fasnachu yn 2027. Gallai lefelau masnachu uchel yn siopau presennol Lidl ac Iceland ym Mhwllheli ddynodi problemau gweithredol a phrofiad cwsmer gwael ar adegau prysur.
- 6.7 Mae llythyrau gwrthwynebu Lidl yn honni y gallai siop Lidl newydd ddiwallu'r angen meintiol ac ansoddol ac maent yn cyfeirio at drafodaethau cyn gwneud cais. Byddai siop Lidl fwy yn helpu i liniaru gor-fasnachu yn siop Lidl ond ni fyddai'n lliniaru gor-fasnachu'n llawn. Ar sail y wybodaeth sydd ar gael, ymddengys nad oes unrhyw sicrwydd y bydd cais cynllunio am siop newydd yn ymddangos, neu y bydd y siop arfaethedig yn dderbyniol mewn termau cynllunio neu'n un y gellir ei chyflawni. Ymddengys bod y pwys y gallai'r Cyngor ei roi ar y gwelliant posib hwn i siop Lidl, yn gyfyngedig ar hyn o bryd.
- 6.8 Ar sail amcangyfrif arbenigwyr y Cyngor o'r gwariant dros ben, nid yw absenoldeb angen meintiol ac/neu ansoddol am y siop fwyd disgownt arfaethedig yn sail resymol i wrthod. Ar sail hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran angen mewn perthynas â Pholisiau MAN 1 a MAN 3 y CDLI.
- 6.9 Mae dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor yn cynhyrchu canrannau effaith tebyg ond ychydig yn is yn unig yw lefelau trosiant gweddilliol ar ôl y datblygiad yn 2027. Pwllheli fydd y ganolfan fydd yn cael ei heffeithio fwyaf. Bydd mwyafrif y fasnach a ddargyfeirir o Bwllheli yn dod o siopau mawr ar gyrion canolfannau, h.y. siop Asda a Lidl. Yn dechnegol, ni roddir diogelwch polisi cynllunio i'r siopau hyn rhag effaith cynigion manwerthu tu allan i ganolfannau, ond os bydd masnach sy'n dargyfeirio o'r siopau hyn yn arwain at golled sylweddol o deithiau siopau cysylltiedig a wneir i ganol y dref, yna byddai'r effaith ar siopau ar ymylon canol trefi yn ystyriaeth berthnasol.
- 6.10 Awgryma dadansoddiad sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor bod effaith ar fusnesau nwyddau cyfleus canol tref yn 2027 yn -14.6%, gyda siopau Iceland, B&M Bargains a Spar yn cael eu heffeithio fwyaf. Amcangyfrifir bod y siopau hyn yn masnachu'n sylweddol fwy na dwyseddau gwerthiannau cyfartalog eu cwmni ac mae'r siopau hyn yn annhebygol o brofi trafferthion masnachu. Mae'r effaith ar siopau nwyddau cyfleus bach yn debygol o fod yn sylweddol llai na -14.6%. Nid yw'r fasnach a ddargyfeirir a'r effaith ar siopau cyfleus yng nghanol y dref yn sylweddol ac mae cau siopau yn annhebygol. Disgwylir i siopau Asda a Lidl ar gyrion y dref fasnachu'n foddhaol hefyd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 6.11 Awgryma ffigyrau sensitifrwydd arbenigwyr y Cyngor fod tua 852,000 o deithiau siopa bwyd a groser yn cael eu gwneud i Bwllheli bob blwyddyn. Gallai 187,000 o'r teithiau hyn (22%) gynnwys siopa am bethau nad ydynt yn fwyd fel rhan o daith gysylltiedig â phwrpas. Nifer y teithiau am wasanaethau anfanwerthol cysylltiedig fyddai: 68,000 bob blwyddyn ar gyfer caffi/bwytai/tafarndai; 51,000 bob blwyddyn am wasanaethau ariannol; a 25,500 bob blwyddyn am wasanaethau eraill. Mae'r lleihad net mewn teithiau siopa cysylltiedig i ganol y dref yn gymharol fychan, h.y. -10,000 o deithiau nad ydynt ar gyfer bwyd bob blwyddyn; -3,000 o deithiau i gaffi/bwytai/tafarndai; -3,000 o deithiau i wasanaeth ariannol a -2,000 o deithiau i wasanaethau eraill bob blwyddyn. Mae'r lleihad net hwn yn nifer y teithiau cysylltiedig â phwrpas yn gymharol fychan, oddeutu -5%.
- 6.12 Yn gyffredinol, ac ar ôl pwyso a mesur, ystyrir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o'r siop Aldi newydd ac na fydd unrhyw wrthdaro sylweddol gyda pholisïau PS15, MAN 1 a MAN3.
- 6.13 Mae'r ymgeisydd wedi cynnal chwiliad safle dilyniadol yn unol â PCC gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y dref, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig sy'n safle y tu allan i'r canol ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu. Mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell Yn y cyd-destun yma, ystyrir fod y cais wedi cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 3, MAN 1 ac PCC o ran dethol safle dilyniadol.
- 6.14 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi ardrawiad niweidiol sylweddol i fioamrywiaeth leol ac mae'r bwriad yn cynnwys ystod o welliannau bioamrywiaeth fel rhan o'r bwriad fel a ganlyn:-
- Cyflwyno 213 medr llinellol o wrychoedd cynhenid yn lle'r 204 medr sydd i'w gollu.
  - Cyflwyno 64 o goed yn lle 4 sydd i'w gollu.
  - Cyflwyno 843 medr sgwâr o gymysgedd blodau gwyllt, a cymysgedd blodau gwyllt ar gyfer coetir, ynghyd a 834 medr sgwâr o lawnt wedi ei gyfoethogi gyda rhywogaethau yn lle'r 500 medr o ddôl iseldir sydd i'w gollu.
  - Cyflwyno 1,204 medr sgwâr o dywarchen SUDS a cymysgedd dôl wlyb o werth bioamrywiaeth botanegol gwell na'r presennol, gan felly ddisodli 1,197 medr sgwâr o laswelltir corsiog sydd yn llai cyfoethog o ran rhywogaethau.
  - Cyflwyno 634 medr sgwâr o gymysgedd prysg cynhenid.
  - Gwarchod cornel o dir yn rhan gogledd ddwyrain y safle a fyddai'n addas ar gyfer ffyngau.
- Rhaid cofio hefyd fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac er nad datblygiad preswyl sydd gerbron dylid sylweddoli yn sgil y dynodiad yma y byddai disgwyl newidiadau i'r safle. O gymryd yr holl faterion i ystyriaeth ar falans ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19, AMG 5 CDLL a Pholisi Cynllunio Cymru a'r dull cam dilynol a nodir ym mhennod 6 fel y diwygiwyd yn Hydref 2023.
- 6.15 Ar sail yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio materol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol gyda amodau cynllunio priodol a dylid ei gymeradwyo.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 20/11/2023
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 7. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Deunyddiau yn unol gyda'r cynlluniau oni bai y cytunir yn wahanol ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai
5. Amser agor y siop
6. Rheoli amser o ran danfoniadau.
7. Amodau priffyrdd o ran cwblhau'r fynedfa, gwaith lôn, llefydd parcio ac atal dŵr wyneb.
8. Amodau gwarchod y cyhoedd o ran system awyru/ uned adfer gwres, lefelau sŵn o offer mecanyddol, rhwystr ar y bae derbyn nwyddau,
9. Cynllun Rheoli Adeiladu
10. Cadw at mesurau lliniaru yn yr Asesiad Ansawdd Aer,
11. Ymgymryd gyda'r gwaith yn unol gyda'r cynllun tirlunio a'r Cynllun Cynnal a Rheoli Tirlunio Meddal, angen ail blannu o fewn cyfnod o 5 mlynedd.
12. Mesurau gwella/liniaru y Gymraeg / arwyddion dwyieithog
13. Unol gyda cynllun goleuo
14. Unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol.
15. Unol gyda'r Cynllun Rheolaeth Amgylcheddol

Nodiadau:-

1. Datblygiad Mawr
2. SUDS
3. Priffyrdd – hawl adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd 1980
4. Sylwadau Dŵr Cymru
5. Sylwadau Gwarchod y Cyhoedd
6. Sylwadau CNC



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 20/11/2023</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	