ARCHWILIADAU CYHOEDDUS: DATGANIAD YN SGIL SESIWN 12 – DYRANIADAU A SAFLEOEDD AMGEN – LLŶN CYF. RHIF 3190

1. **Pa ran benodol o'r Cynllun sydd ddim yn gadarn?**
   Polisi TAI14: Tai mewn Canolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol.
   Sef, y tir a glustnodwyd ar gyfer tai ym Mhwllheli ar dudalen 157 y Cynllun Adnau.

2. **Pa brawf/brofion cadernid, a restrwyd ym mharagraff 2.5.11 o'r PCC, y mae'n eu methu?**
   Mae'r Cynllun yn methu ar ddau o'r tri phrawf cadernid a restrir yn y PCC – h.y. nid yw'r Cynllun yn briodol/addas ar gyfer yr ardal yn sgil tystiolaeth (prawf 2) ac mae'n annhebyg y bydd yn effeithiol (prawf 3).

3. **Pam ydyw'n methu?**
   Mae'r tir ar gyfer tai a glustnodwyd ar gyfer y Cynllun ym Mhwllheli yn annigonol o ran y gyfran o'r nod o 55% sydd angen ei gyrraedd mewn Prif Aneddleoedd ac o ran swyddogaeth barhaus y dref fel Canolfan Wasanaeth Drefol. Hefyd, o fewn y dyraniad hwn, byddai gor ddibynnu ar un safle mawr (T29 – Tir ger Lôn Caernarfon) gyda 150 o unedau arfaethedig, yn y bôn, yn creu ehangiad llinol trefol ar dir glas a chanddo gyswllt gwael â chanol y dref. Ymysg y nifer sylweddol o wrthwynebiadau ysgrifenedig ynglŷn â chlustnodi safle T29 cafwyd un gan Ymgyrch Diogelu Cefn Gwlad Cymru, ar "sail datblygiad rhuban annerbyniol, ardrawiad niweidiol ar y dirwedd a thrafnidiaeth sylweddol a phroblemau mynediad." Mae'r YDCW yn awgrymu y gallai safleoedd eraill gael eu canfod mewn rhannau eraill o Bwllheli.

4. **Sut gellid gwneud y Cynllun yn un Cadarn?**
   Nid yw'r materion cymdeithasol wedi derbyn digon o ystyriaeth yn y Cynllun, yn arbennig yr angen am dai fforddiadwy ac am dai anghenion arbennig mewn lleoliad hygyrch. Byddai dyrannu tir ychwanegol / amgen ar gyfer tai ger canol y dref yn helpu'r Cynllun i gyflawni ei amcanion cynaliadwyedd a, thrwy hynny, ei gadernid cyffredinol.
   O blith pob cynnig ar gyfer datblygiad preswyl ym Mhwllheli, y tir i'r de o'r Ala (Safle Ymgeisio SP765) yw'r lleoliad mwyaf cynaliadwy (a chadarn), yn arbennig am mai dyma ble ceir y cyfle gorau i leihau ar deithio am ei fod yn hawdd cyrraedd trafnidiaeth gyhoeddus oddi yno a gwasanaethau/cyfleusterau'r dref. (0.5 milltir yw'r pellter o Fro Llwyn at orsafoedd bws a thrên – 10 munud o gerdded – a cheir arosfeydd bws ar hyd Yr Ala ar gyfer nifer o lwybrau bws lleol ar Benrhyn Llŷn).
   Byddai datblygu'r safle hefyd yn adfywio tir llwyd (tomen ysbwriel y dref gynt) sydd ar hyn o bryd yn cael effaith andwyol ar y drefwedd. Byddai'n gweddu'n dda gyda'r math o anheddle sy'n bodoli yno'n barod ac fe ellid ei ystyried fel yr ehangiad daearyddol naturiol i ôl-troed adeiledig Pwllheli yn hytrach na chlustnodi safle T29 ar gyrion pellaf y dref sydd cystal â llechfeddiant i gefn gwlad agored. Yn ei gyflwr presennol, mae'r tir yn ased sy'n cael ei dan-ddefnyddio. Fe'i defnyddir ar gyfer pori ac mae llawer ohono wedi gordyfu ac yn hyll a chanlyniad hyn yw bod pobl leol yn defnyddio'r tir ar gyfer tipio slei bach. Mae'r potensial allai gael ei wireddu'n sylweddol o ran defnyddio tir yn effeithlon, nid yn unig, fel safle

cynaliadwy i dai, ond hefyd trwy'r buddiannau ychwanegol a ddaw o gyfrannu at linaru llifogydd ar hyd afon Rhydhir ac o greu gwarchodfa natur / ardal / llwybr troed lleol.

5. **Beth yw'r newid/geiriad sy'n cael ei geisio?**
   Yn sgil yr uchod, y newidiad angenrheidiol yw diwygio ffin ddatblygu Pwllheli i gynnwys tir ar hyd a gerllaw ochr ddeheuol Yr Ala. Mae Safle Arfaethedig SP765 wedi ei eithrio'n llwyr o Fap Cynigion y Cynllun Adnau, er bod cyfle yma i adeiladu tai ar dir llwyd ar gyrion canol y dref – a chan hynny ddarparu lleoliad amgen ac un sy'n fwy cynaliadwy na dyraniad T29. O ganlyniad i rymuster y gwrthwynebiad i'r safle arfaethedig, dylid rhoi ystyriaeth i ail werthuso'r tir ar gyfer tai ym Mhwllheli gyda'r bwriad o ganfod datrysiad mwy cynaliadwy.

   a. **Beth yw enw / cyfeirnod y safle?**
      Map 8 – Yr Ala, Pwllheli
      Safle Arfaethedig SP765 – tir gerllaw Bro Llwyn, Pwllheli

   b. **Beth yw'r statws /defnydd o'r safle a beth yw'r defnydd a gynigir?**
      Heb ei glustnodi / tir pori o werth isel a phrysgwydd / defnydd preswyl arfaethedig ar ran ohono.

   c. **Beth yw maint y safle a beth yw'r raddfa / nifer yr unedau sy'n cael eu cynnig?**
      40 erw i gyd / Dylid ystyried yr holl safle o ran caniatáu defnydd o rhwng traean a hanner ar gyfer datblygiad preswyl cymysg a'r gweddill i gael ei gynnwys fel rhan o gynllun datblygu strwythuredig pwysig i ddarparu llynoedd i gronni dŵr mewn gwarchodfa natur gorsiog. Mae adroddiad peiriannegol yn dangos y gallai cynllun syml o dorri a llenwi yn y caeau sydd agosaf at yr afon linaru'r problemau sydd ynghlwm â llifogydd yng nghanol y dref ar adegau o law trwm eithriadol a llanw uchel yn fawr. Gallai Cyfoeth Naturiol Cymru a datblygwyr ystyried y safle yn fanylach pe byddai'r safle cyfan yn cael ei ystyried yn hytrach na bod safleoedd ar gyfer tai unigol yn cael eu datblygu fesul tipyn bach ar y tir uwch tua'r gogledd.

   d. **A oes unrhyw rwystrau sylweddol i ddatblygu'r safle yn ystod cyfnod y Cynllun?**
      Oes – mae'r safle yn rhan o barth perygl llifogydd C1, felly byddai angen mesurau lliniaru / amddiffyn addas. Yn hyn o beth, mae'r safle cyfan yn gyfle allweddol i ddarparu cynllun cynhwysfawr ble gall yr asiantaethau perthnasol weithio gyda'i gilydd i greu cynllun lliniaru ynghyd â gwarchodfa bywyd gwyllt / natur neilltuedig fel rhan o neu yn agos at ddatblygiad preswyl cymysg sydd wedi ei ddylunio er mwyn diwallu anghenion a gofynion sydd eisoes wedi eu sefydlu a'u hamlygu, a hynny mewn ffordd gyfanol.

e. Beth yw'r cyfnodau amser tybiedig ar gyfer cyflawni?

5 – 10 mlynedd – fodd bynnag, caed tystiolaeth eisoes i ddangos bod galw am dir ar y safle hwn. Yn hyn o beth, mae'r perchennog tir wedi derbyn cynnig swyddogol am ran o'r tir y tu blaen i'r Ala er defnydd gwasanaethau. Mae'r Gymdeithas Dai leol wedi datgan y byddai ganddo ddiddordeb mawr cymryd rhan helaeth o'r safle ger canol y dref. Mae asiant lleol wedi cadarnhau ei fod yn safle ble byddai galw am leiniau unigol mawr ac yn y gorffennol, mae manwerthwr cenedlaethol mawr wedi dangos gwir ddiddordeb mewn gosod uned ar y tir sydd agosaf at ganol y dref. Felly, mae tystiolaeth ddiymwad o'r galw. Hefyd, roedd y safle cyfan, yn y dechrau, ar restr o Safleoedd Arfaethedig y Cyngor. Un rheswm posib na chafodd ei gynnwys yn y Cynllun Adnau fel safle datblygu oedd y pryderon ynglŷn â'r diffyg galw. Mae lefel o alw eisoes yn bod ac mae hwn yn safle pwysig oedd y Cyngor yn teimlo y dylid ei ystyried o ddifrif.

f. A ddylai'r safle gael ei gynnwys y tu mewn i'r ffin anheddiad ac / neu gael ei glustnodi?

Dylai – mae rhan ogleddol y tir, i bob diben, yn ehangiad ddaearyddol naturiol i ôl-troed adeiledig Pwllheli, gan ei bod wedi ei chau ar dair ochr gan y dref a thua'r gorllewin gan yr orsaf danwydd, sy'n dynodi ffin wirioneddol yr anheddiad ar hyd ochr ddeheuol Yr Ala.

g. A yw'r safle yn anghenrheidiol er mwyn sicrhau cadernid y CDLl?

Ydi – o ran cynnal yr egwyddorion datblygu cynaliadwy, byddai cynnwys y safle hwn (yn hytrach na T29) i ddarparu cyfran helaeth o'r tir ar gyfer tai yn y dref dros y 10 mlynedd nesaf yn gwneud y Cynllun yn fwy cadarn. Yn hytrach na chreu estyniad trefol llinol ar hyd yr A499, Ffordd Caernarfon, ar amaethyddol glas, byddai potensial datblygu'r safle hwn yn cynnig dewis llai gwasgaredig sydd hefyd yn agos at ganol y dref ar droed.

h. Sut fyddai'r safle amgen yn cyfrannu at nodau ac amcanion strategol y Cynllun?

Byddai'r safle amgen yn cyfrannu'n bositif at Amcan Strategol 14 – h.y. sicrhau bod amrediad o safleoedd tai digonol ac addas ar gael mewn lleoliadau cynaliadwy yn unol â'r hierarchaeth aneddiadau.

Yn ogystal, byddai'r cynnig o droi'r rhan helaethaf o'r tir yn ased cymunedol yn cyfrannu at Amcan Strategol SO16 – bwriad hwnnw yw ceisio amddiffyn, gwella a rheoli asedau naturiol a threftadol ardal y Cynllun, gan gynnwys ei hadnoddau naturiol, cynefinoedd bywyd gwyllt a chymeriad ei thirwedd a'i hamgylchedd hanesyddol. Byddai hefyd yn ategu nodau strategaeth ofodol eang y Cynllun, sef gwella cynaliadwyedd trwy ganoli'r prif ddatblygiadau a'r adfywio yn y Prif Aneddleoedd a'r safleoedd strategol y tu mewn iddynt. Mae'r Cynllun yn cydnabod y bydd ffiniau anheddleoedd yn cael eu diwygio er mwyn adlewyrchu datblygiad arfaethedig er mwyn galluogi cyfuniad o dai marchnad a rhai fforddiadwy. Byddai diwygiad o'r fath i ffin ddatblygu Pwllheli i gynnwys y tir datblygadwy ar y safle hwn yn cydfynd yn dda gyda'r dull hwn o weithredu.

i. **A yw'r broses o ddethol safleoedd y mae'r Cyngor yn ei defnyddio yn rhesymol a phriodol ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?**
Roedd y broses o ddethol safleoedd yn rhesymol, fodd bynnag, fe'i cynhaliwyd heb wybod beth oedd llwyr fwriad y perchenog tir ar gyfer Safle Arfaethedig SP765 – h.y. mai dim ond rhan uchaf y tir, sef y rhan sydd agosaf at ganol y dref a mynediad ato o du blaen Yr Ala, fyddai'n cael ei ddefnyddio ar gyfer datblygiad adeiledig. Dylid cwestiynnu cadernid y broses, felly, am nad oedd y buddiannau ychwanegol sylweddol posib i'r dref, o ran cynorthwyo gyda lleihau effaith llifogydd a darparu ased hir dymor i'r gymuned sy'n gwarchod bywyd gwyllt a chynefinoedd Afon Rhydhir, wedi eu hystyried.

j. **A yw'r safle amgen a geisir wedi ei ystyried parthed y Gwerthusiad Cynaliadwyedd/Asesiad Strategol Amgylcheddol? A fyddai'r newid yn debyg o gael effeithiau sylweddol sy'n gofyn am ail-asesiad? Os felly, a yw asesiad o'r fath wedi ei gynnal? Beth oedd canlyniad y broses?**
Cyflawnwyd Gwerthusiad Cynaliadwyedd ar y safle hwn. O ran yr Asesiad Amgylcheddol Strategol, fodd bynnag, y bwriad ar gyfer y safle cyfan yw darparu peth tir ar gyfer datblygiad tai a darparu tir ar y gorlifdir i linaru'r problemau llifogydd a geir yn rhai rhannau o'r dref. Byddai hyn yn digwydd trwy gasglu a chronni gorlifddwr mewn ffordd reoledig yn hytrach na dal ati gyda'r mesurau annigonol presennol, sy'n cael effaith andwyol ar ddyfodol y dref. Mae'r cyfle sylweddol hwn wedi ei gynnig ar ôl yr ASA ac fe all felly fod angen iddo gael ei ail-asesu o ran y buddion amgylcheddol y gallai greu.