CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD A MON (2011 – 2026)

ARCHWILIAD CYHOEDDUS:

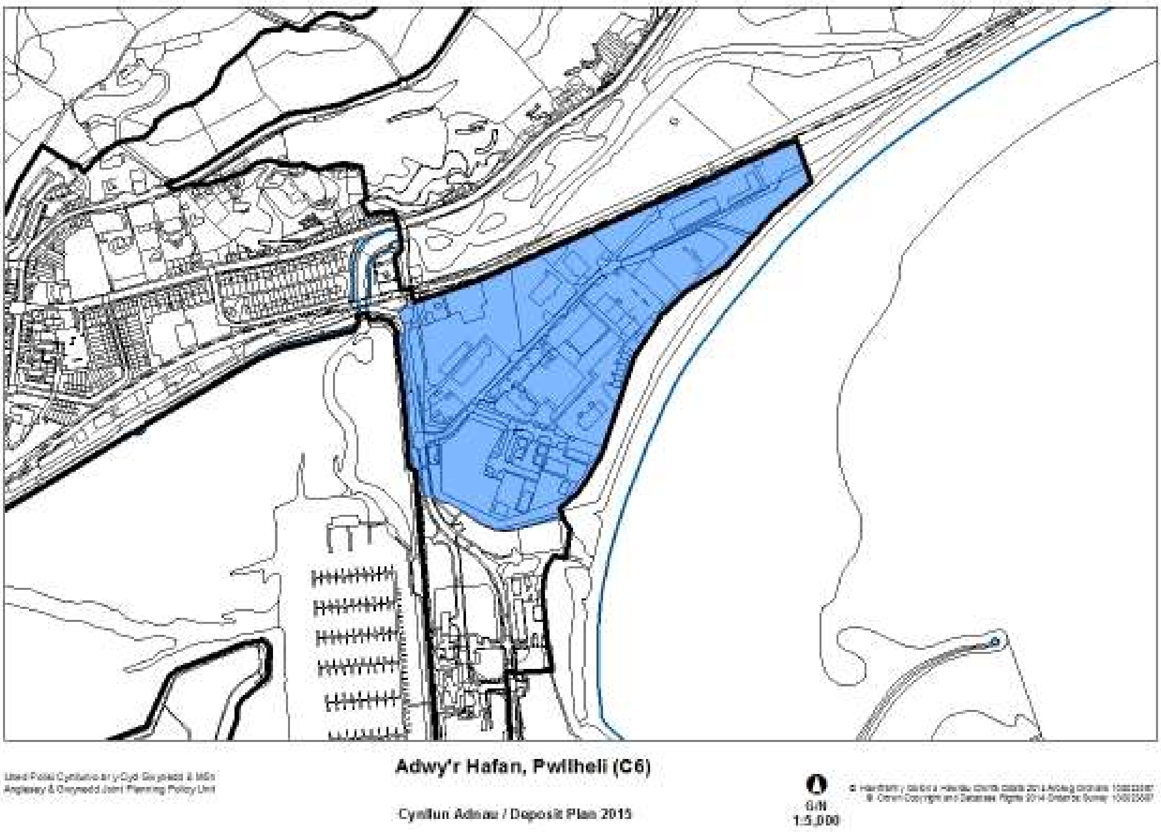
Sesiwn Gwrandawiad 12 – Dynodiadau a safleoedd amgen – de Gwynedd

Pwynt Gweithredu 2 (S12/PG2) – Safle cyflogaeth, Pwllheli (C6)

Paratoi papur i ddangos i un ai cadw'r safle yn y Cynllun, yn ddarostyngedig i sylwadau ffafriol gan Cyfoeth Naturiol Cymru, neu ei dynnu allan o'r Cynllun.

1] Ymateb y Cynghorau

1.1 Mae'r cynllun yn cynnwys Adwy'r Hafan ym Mholisi CYF 1 (safle C6), sydd ar hyn o bryd yn diogelu ac yn dynodi gwahanol safleoedd ar gyfer defnyddiau cyflogaeth yn ardal y Cynllun. Mae'r map canlynol yn dangos lleoliad y safle o fewn ffin y datblygiad.



1.2 Mae'r Ystâd Ddiwydiannol yn un sefydledig wedi'i leoli yn un o'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn ardal y Cynllun. Ar wahân i un llain, sydd wedi cael caniatâd cynllunio yn ddiweddar ar gyfer gwesty, mae'r lleiniau yn llawn. Mae Adolygiad Tir Cyflogaeth wedi cadarnhau ei fod yn addas, gan ei ddisgrifio fel prif safle addas i ymdrin ag anghenion sy'n

codi yn ystod cyfnod y Cynllun. Felly, rhagwelir ei bod yn debygol o barhau i wasanaethu rôl bwysig yn bodloni'r galw am safle pe fyddai unedau yn dod ar gael.

1.3 Yn dilyn trafodaeth gyda Chyfoeth Naturiol Cymru, mae'r Cynghorau yn dymuno cynnig y newidiadau canlynol i'r Cynllun:

i. Cael gwared â chyfeiriad at Adwy'r Hafan, Pwllheli o Bolisi CYF 1

ii. Cynnwys y polisi newydd arfaethedig ac eglurhad i ddilyn Polisi CYF 1

1.4 Ystyrir y bydd y newidiadau arfaethedig yn caniatáu i'r safle i barhau i ddarparu cyfleoedd i'r ardal leol fel rhan o'r rhwydwaith bach o safleoedd. Bydd cadw'r potensial ar gyfer defnydd parhaus hyd nes y gellir adnabod a datblygu safle amgen yn helpu i ddarparu cyfleoedd cyflogaeth a busnes yn agos at le mae pobl yn byw. Fodd bynnag, yn wahanol i safleoedd eraill sy'n cael eu diogelu o dan Bolisi CYF 1, gweithredir ar sail 'tebyg at ei debyg' i ddatblygu Adwy'r Hafan er mwyn rheoli'r defnydd o eiddo ar y safle.

1.5 Newid i Bolisi CYF 1

Canolfan Gwasanaeth Trefol	Stad Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon	C5	7.3	37.7	B1, B2, B8	Dim yn berthnasol	Safle Strategol Is Rhanbarthol
	~~Adwy'r Hafan, Pwllheli~~	~~C6~~	~~1.5~~	~~10.5~~	~~B1, B8~~	~~Dim yn berthnasol~~	~~Dim yn berthnasol~~
	Parc Busnes, Penrhyndeudraeth	C7	3.1	11.5	B1	Dim yn berthnasol	Dim yn berthnasol
	Parc Busnes, Porthmadog	C8	4	13.5	B1, B2	Dim yn berthnasol	Dim yn berthnasol

1.6 Polisi newydd arfaethedig

Adwy'r Hafan, Pwllheli

Ni chaniateir cynigion ar gyfer newid defnydd tir neu addasu unedau presennol yn Adwy'r Hafan i ddosbarth sy'n agored i niwed uwch, fel y nodir yn TAN 15.

Cefnogir ailddatblygu lleiniau presennol dim ond os gellir bodloni'r meini prawf canlynol:

1. **nad yw'r cynnig yn golygu adeiladau newydd;**
2. **nad yw'r cynnig yn golygu estyniadau o fwy na 250m² i adeiladau presennol;**
3. **nad yw'r cynnig yn golygu isrannu adeiladau presennol i'w ddefnyddio gan 2 neu fwy o fusnesau;**

4. **caiff mesurau gwrthsefyll/ adlamol llifogydd i liniaru risgiau llifogydd posib eu cynnwys yn nyluniad adeiladau amgen.**

Bydd angen i unrhyw gynnig ar gyfer adeilad amgen gael Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd safle penodol gydag ef a bydd angen i ystyried opsiynau ar gyfer gwella / gwrthsefyll llifogydd.

Defnyddir amodau cynllunio neu rwymedigaeth gynllunio lle mae angen i: gyfyngu oes y datblygiad neu sicrhau defnydd tymhorol; dileu datblygu amser-gyfyngedig ar ddiwedd y defnydd; adolygu caniatâd cynllunio perthnasol.

Eglurhad:

Mae Adwy'r Hafan yn safle cyflogaeth sefydledig ym Mhwllheli, sy'n darparu cyflenwad pwysig o unedau ar gyfer busnesau lleol. Bydd diogelu ardaloedd cyflogaeth bresennol yn annog gweithgarwch yn y farchnad i gynnal cyflenwad o arwynebedd llawr cyflogaeth. Fodd bynnag, mae'r Stad Ddiwydiannol hon yn agored i lifogydd oherwydd ei leoliad o fewn ardal perygl llifogydd C1. Mae modelu llifogydd yn dangos, dros ei oes, byddai'r safle mewn perygl o lifogydd o ddŵr yn dod dros waliau'r wal harbwr i'r gorllewin ac fe fyddai'r safle mewn perygl o lifogydd o'r dwyrain pe fyddai'r twyni tywod yn cael eu torri. Mae polisi'r Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 ar gyfer epocau sy'n cwmpasu oes y Cynllun yn darparu un cadw'r llinell ar gyfer yr ardal polisi perthnasol sy'n cwmpasu Pwllheli. Prif nod y Cyngor drwy ei ymagwedd i berygl llifogydd yw sicrhau diogelwch y preswylwyr presennol ac yn y dyfodol a'i busnesau. Mae Adwy'r Hafan yn safle tir llwyd. Byddai parhau i ddefnyddio'r safle yn cyfrannu at gynnal anheddle allweddol presennol ac fe fyddai'n cyfrannu o amcanion cyflogaeth allweddol gan y Cyngor. Ar y cyfan, mae'r Cynghorau yn ystyried y dylai'r Cynllun hwyluso datblygu 'tebyg am eu tebyg' yn Adwy'r Hafan yn y tymor byr, ond, y dylid rheoli ei ddefnydd parhaus yn ystod oes y Cynllun yn llym ac y dylid ymchwilio i opsiynau i adnabod dewisiadau amgen ar gyfer y safle. Mae'r polisi hwn yn gweithredu fel yr ateb dros dro gorau i gynnal cyflenwad o unedau ym Mhwllheli o leiaf tan gallir ymchwilio'n fanwl i opsiynau amgen, gan gynnwys cyllid. Bydd ymgeiswyr yn cael eu hannog i fanteisio ar y gwasanaeth cyn ymgeisio a ddarperir gan y Cynghorau, a dylid hefyd yn trafod cynigion gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.