savills

Pwllheli

Cynllun Creu Lleoedd

Mehefin 2024

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Trawsnewid Trefi
Transforming Towns

Cyngor Gwynedd Council

Cynnwys

ADRAN 1
Rhagymadrodd

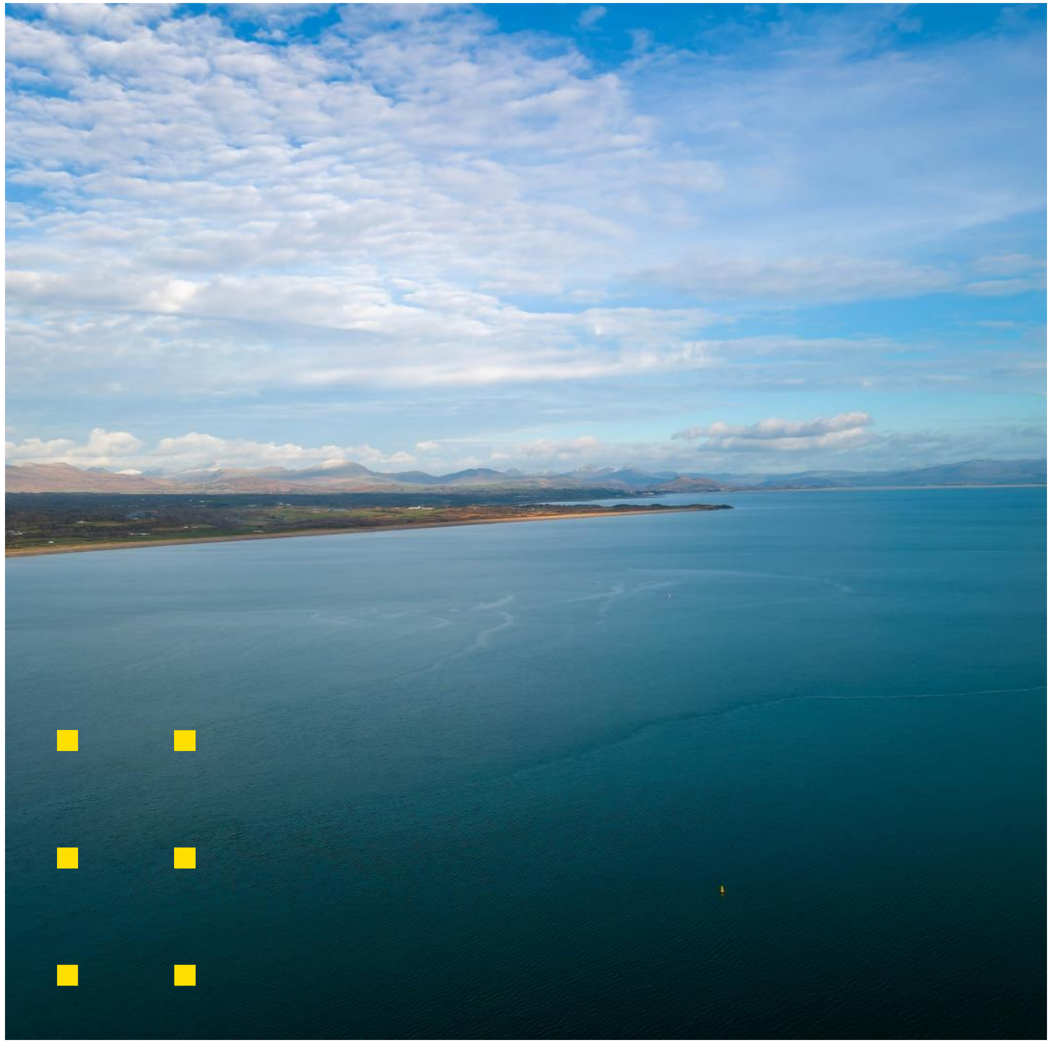
ADRAN 2
Llinell sylfaen

ADRAN 3
Amgylchedd Adeiledig a Naturiol

ADRAN 4
Ymgysylltu a Gweledigaeth

ADRAN 5
Dadansoddiad o Opsiynau

ADRAN 6
Cynllun Gweithredu a Chyflawni



Clawr a thudalen gynnwys gan DronePics.Wales (CC-BY 4.0)

01
Rhagymadrodd

DronePics.Wales (CC-BY 4.0)

Pwrpas a Chyd-destun

Pwrpas

Mae Cyngor Gwynedd wedi comisiynu Savills i ddatblygu Cynllun Creu Lleoedd ar gyfer canol tref Pwllheli.

Mae'r Cynllun hwn yn sefydlu gweledigaeth bendant a blaenoriaethau strategol i arwain adfywiad canol tref Pwllheli. Mae'r Cynllun hefyd yn nodi blaenoriaethau ar gyfer gwella a gwarchod mannau gwyrdd Pwllheli, gan gefnogi datblygiad Cynllun Natur i'r dref yn y dyfodol.

Cyd-destun

Pwllheli yw un o ganolfannau trefol mwyaf Gwynedd gyda phoblogaeth o 3,622 o drigolion (yn ei hardal adeiledig) yn 2021, gostyngiad bychan ar ei phoblogaeth yn 2011. Y dref yw prif safle cyflogaeth a gwasanaethau Pen Llŷn, ardal wledig fawr yng ngorllewin Gwynedd, ac mae'n gwasanaethu trigolion y dref a chefnwlad wledig eang.

Caiff y dref ei chydnabod fel y prif ganolfan ar gyfer diwydiant twristiaeth mawr Pen Llŷn oherwydd y dirwedd naturiol eithriadol yn y dref a'r ardal gyfagos, arlwy hwylio rhyngwladol y dref (a ysgogir gan Blas Heli), agosrwydd at atyniadau ymwelwyr, ac ystod o amwynderau. O fewn y dref amcangyfrifir bod tua 1,100 o welyau i'w gosod, y mwyafrif ohonynt yn garafanau a mannau gwersylla (e.e. Parc Gwyliau Gimblet Rock).

Er bod Pwllheli yn gyrchfan ymwelwyr hynod lwyddiannus, mae'r dref yn wynebu heriau economaidd ac adfywio sy'n gysylltiedig â'i lleoliad gwledig a natur dymhorol yr economi ymwelwyr. Mae trigolion wedi tynnu sylw'n gyson mewn ymgynghoriadau cyhoeddus (e.e. Ardal Ni) at dai, cyflogaeth a thrafnidiaeth fel rhai o'r materion hirsefydlog mwyaf arwyddocaol sy'n wynebu'r gymuned.

Ardal yr Astudiaeth

Mae'r Cynllun hwn yn canolbwyntio ar ganol y dref ond yn cydnabod pwysigrwydd a'r cysylltiadau â'r dref ehangach a'r ardal gyfagos.

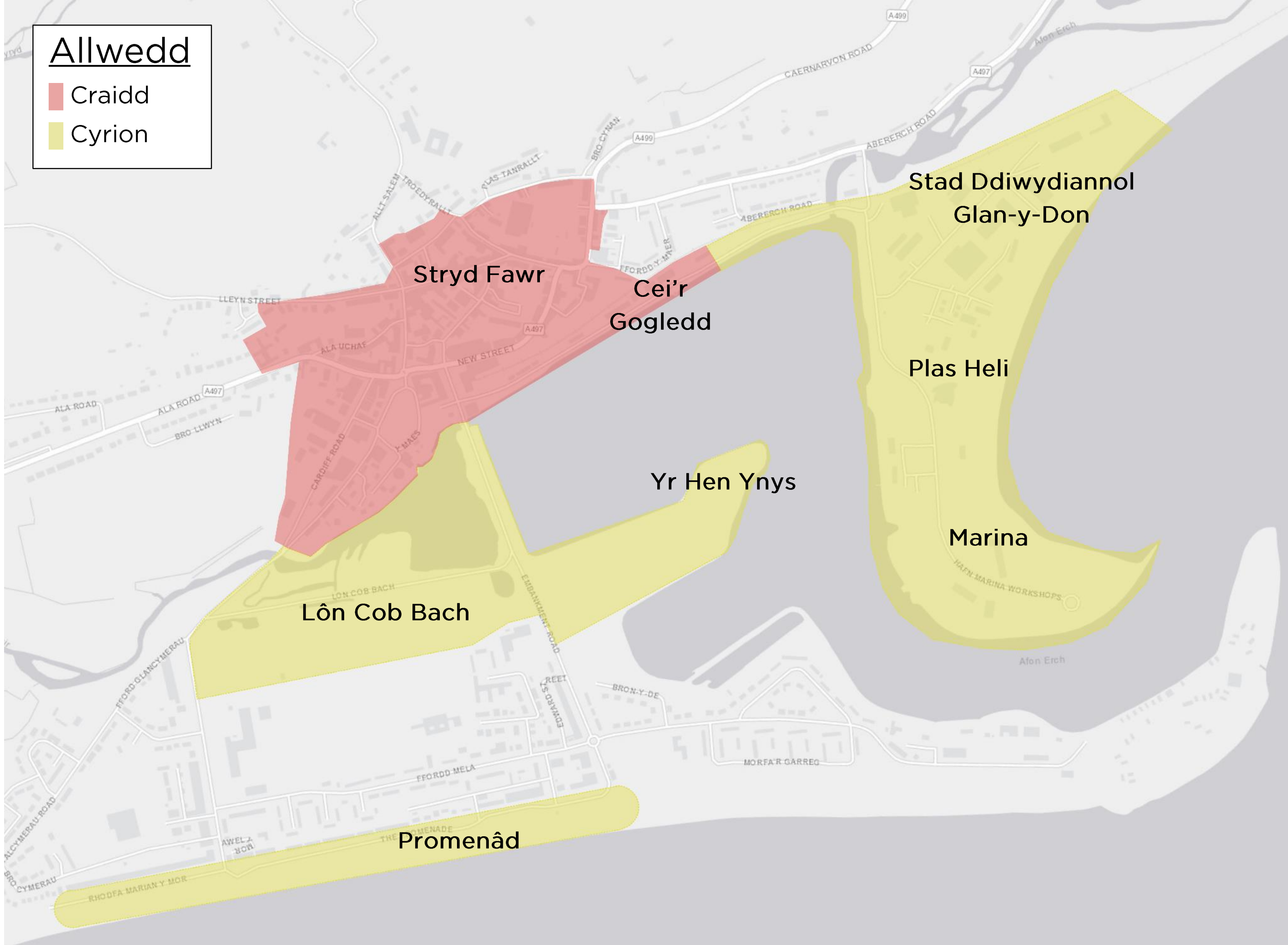
Mae trefn tref Pwllheli yn unigryw oherwydd ei harbwr ac, o ganlyniad, mae nifer o'r safleoedd allweddol sy'n effeithio ar berfformiad a chymeriad canol y dref wedi eu lleoli y tu allan i'r canol. Mae hyn yn cynnwys y Promenâd, Yr Ynys, Plas Heli (Academi Hwylio Genedlaethol), y Marina a Chei'r Gogledd.

Mewn ymateb i'r ddaearyddiaeth unigryw hon, mae'r Cynllun hwn wedi mabwysiadu diffiniad ehangach o ganol y dref sy'n cynnwys 'craidd' a 'chyrion'.

Mae'r craidd yn cynnwys canol hanesyddol y dref, gan gynnwys y Stryd Fawr, ac mae'n ymestyn i'r gorllewin i safle'r Hen Glinig ac i'r dwyrain i Gei'r Gogledd. Mae Cei'r Gogledd yn gysylltiad pwysig rhwng craidd canol y dref a'r ardaloedd cydgysylltiedig ar y cyrion.

Mae'r cyrion yn cynnwys safleoedd o bwysigrwydd uniongyrchol i'r craidd a'r dref gyfan. Mae'r rhain yn cynnwys mannau gwyrdd (Yr Hen Ynys a Lôn Cob Bach), safleoedd diwydiannol i'r dwyrain (Stad Ddiwydiannol Glan-y-Don, Plas Heli a'r Marina), a'r promenâd ym Marian y De.

Mae'r promenâd, sy'n rhoi mynediad i'r traeth, yn brin o amwynderau modern ac mae ei seilwaith yn heneiddio ac angen buddsoddiad.



Datblygu cynaliadwy a'r Gymraeg

Cymraeg yw iaith cymuned Pwllheli ac fe'i defnyddir gan fwyafrif helaeth y trigolion yn eu bywydau pob dydd. Mae data o Gyfrifiad 2021 yn dangos bod 76% o drigolion Pwllheli yn siaradwyr Cymraeg, gan osod y dref ymhlith 1% uchaf o ardaloedd bach Cymru yn ôl cyfran y siaradwyr Cymraeg.

O ganlyniad, mae cynnal a chryfhau'r Gymraeg fel iaith fyw a chymunedol wedi bod yn ystyriaeth ganolog wrth gynhyrchu'r Cynllun hwn. Er mwyn cynnal a chryfhau'r Gymraeg ym Mhwllheli mae angen swyddi o ansawdd da, tai fforddiadwy, ac ansawdd bywyd uchel i gadw trigolion lleol a denu cyn-drigolion yn ôl i'r ardal.

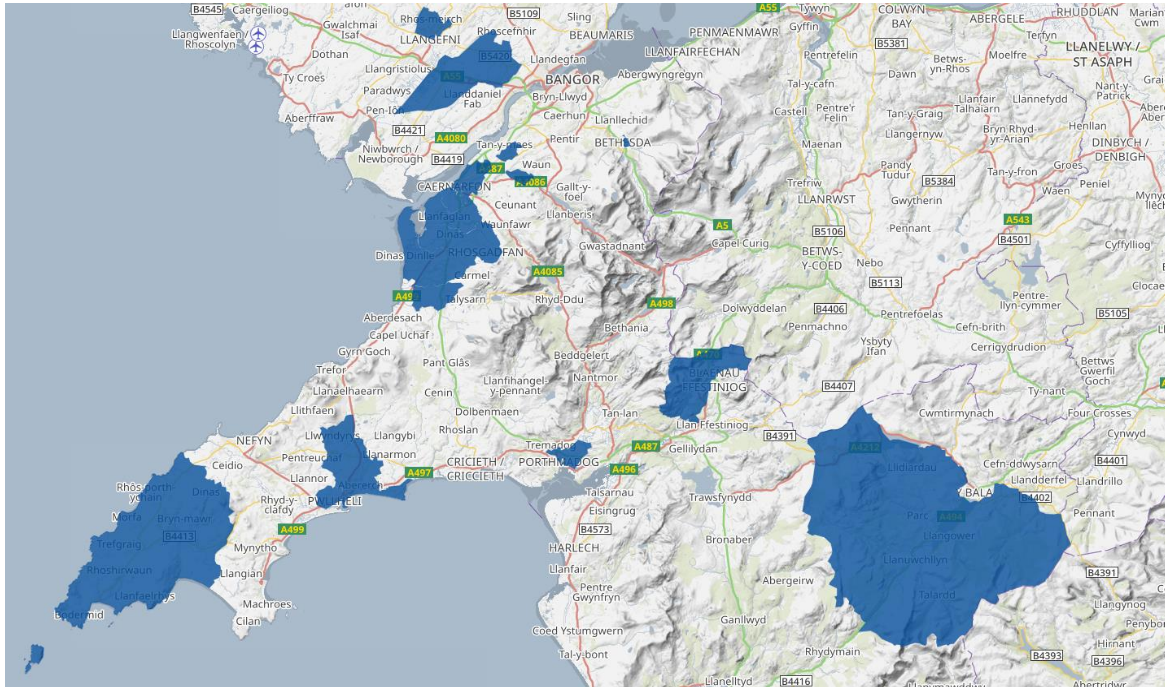
Mae prosiectau diweddar sy'n cynnwys yr ardal leol, Arfor I a Llwyddo'n Lleol, wedi llwyddo i harneisio datblygu economaidd i gynyddu'r defnydd o'r Gymraeg[1]. Mae rhaglen Arfor II, sydd ar fin cael ei hehangu, yn nodi bod cyfleoedd economaidd pobl ifanc a theuluoedd yn ganolog i gryfhau'r Gymraeg yn y rhanbarth[2].

Er bod cyfleoedd economaidd yn hollbwysig, mae Dr Elin Royles (Canolfan Gwleidyddiaeth a Chymdeithas Cymru, Prifysgol Aberystwyth) yn canfod bod amodau cymdeithasol (h.y. ansawdd bywyd) hefyd yn hynod bwysig i gadw a denu trigolion yn ôl[3].

O'r herwydd, ni ddylai ymyriadau yng nghanol y dref ganolbwyntio dim ond ar ganlyniadau economaidd. Dylent hefyd geisio gwella ansawdd bywyd trigolion drwy gydol y flwyddyn. Er enghraifft, ym Mhwllheli gall hyn olygu gwella mannau gwyrdd cymunedol a gwella tir y cyhoedd yng nghanol y dref.

Felly, mae'r Cynllun hwn yn canolbwyntio ar ymyriadau a fwriadwyd i hyrwyddo'n uniongyrchol ddefnydd o'r Gymraeg a'i threftadaeth leol unigryw ochr yn ochr ag ystod ehangach o ymyriadau a all hyrwyddo'r iaith yn anuniongyrchol - megis tai fforddiadwy, cyfleoedd cyflogaeth o safon, a gwelliannau trafnidiaeth.

Map o Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) oedd â mwy na 75% o siaradwyr Cymraeg yng Nghyfrifiad 2021



1) Gwerthusiad, Casgliadau ac Argymhellion Rhaglen Arfor, Hydref 2021, Wavehill Research
2) Prosbectws Arfor II 2022 – 2025
3) Sut i gefnogi'r economi a chryfhau'r Gymraeg? Hydref 2023, Arsyllfa

Creu Lleoedd

Dull a arweinir gan leoedd ac sy'n seiliedig ar y gymuned ar gyfer cynllunio, dylunio trefol a rheoli lleoedd yw Creu Lleoedd. Mae Creu Lleoedd yn rhan greiddiol o ddull Llywodraeth Cymru ar gyfer cefnogi canol trefi a dywedodd Llywodraeth Cymru yn y Datganiad Sefyllfa Canol Trefi[1] y bydd cyllid adfywio'n cael ei dargedu at drefi sydd â chynllun creu lleoedd. Mae'r dull hwn hefyd yn cael ei gydnabod fel ffordd bwysig o gyflawni'r nodau llesiant cenedlaethol a osodwyd yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

Diffinnir Creu Lleoedd gan Lywodraeth Cymru fel "ffordd holistig o fynd ati i gynllunio a dylunio datblygiadau a lleoedd yw "creu lleoedd", sy'n canolbwyntio ar ganlyniadau positif. Mae'n tynnu ar botensial ardal i greu datblygiadau a mannau cyhoeddus o ansawdd uchel sy'n hyrwyddo ffyniant, iechyd, hapusrwydd a llesiant pobl yn eu hystyr ehangaf"[2] Er mwyn cyflawni'r canlyniadau lleol cadarnhaol hyn, mae Comisiwn Dylunio Cymru (CDC) yn eiriol dros "weithio ar y cyd ar draws sectorau a disgyblaethau i roi ystyriaeth gynhwysfawr i ddatblygiad lleoedd nodedig a bywiog yn y dyfodol" [3] Mae hyn yn golygu cyflawni ar ystod o themâu allweddol ar yr un pryd - mae'r themâu hyn wedi'u nodi yn 'Siarter Creu Lleoedd Cymru' fel pobl a chymuned, lleoliad, tir y cyhoedd, hunaniaeth, symudiad, a chymysgedd o ddefnyddiau.

Mae creu lleoedd da yn gofyn am ddatblygu dealltwriaeth fanwl o weithgaredd, ffurf ac ystyr lle, ac yna adeiladu ar yr elfennau hyn i gyflawni datblygiad newydd, gwelliannau i leoedd sy'n bodoli eisoes neu ymyriadau megis digwyddiadau sy'n helpu i greu gweithgaredd mewn man. Mae CDC yn diffinio'r tair elfen yn y modd canlynol:

- *Gweithgaredd* – Y gweithgareddau sy'n digwydd yn y lle wedi'u cefnogi gan ddefnyddiau tir, symudiadau cerddwyr a beicwyr, chwarae a bywyd cymdeithasol o fewn tir y cyhoedd a digwyddiadau.
- *Ffurf* – Y lleoliad ffisegol sy'n rhan o'r lle gan gynnwys y treflun, ffurf adeiledig, tirwedd, topograffeg, ecoleg, microhinsawdd a thir y cyhoedd.
- *Ystyr* – Nodweddion unigryw lle gan gynnwys cyd-destun, hunaniaeth lleoedd sy'n bodoli'n barod, ymdeimlad unigryw o le, nodweddion adeiledig a naturiol arwyddocaol, cysylltiadau diwylliannol, profiadau synhwyraidd, diogelwch a chynhwysiant ac ymdeimlad o berthyn.'

Y broses creu lleoedd (Prosiect ar gyfer Mannau Cyhoeddus, 2022)

Diffinio lle a nodi rhanddeiliaid

↓

Gwerthuso lleoedd a nodi heriau

↓

Gweledigaeth

↓

Arbrofion a rheolaeth tymor byr

↓

Gwerthuso parhaus a gwelliannau hirdymor

Rolau rhanddeiliaid

- Cynghori
- Adnoddau ychwanegol
- Gweithredu a chynnal

Rolau arbenigwyr

- Hysbysu
- Hwyluso
- Dylunio

1) Datganiad Sefyllfa Canol y Dref (2023)
2) Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 11 (2021)
3) Canllaw a Siarter Creu Lleoedd Cymru (2020)

Creu Lleoedd

savills

Dangosir y dull a ddefnyddiwyd i ddatblygu'r Cynllun yn y ffigur gyferbyn. Mae'r egwyddorion creu lleoedd a'r canllawiau a osodwyd gan CDC a Llywodraeth Cymru wedi arwain y gwaith o lunio'r Cynllun ar bob cam. Datblygwyd y Cynllun gan dîm amlddisgyblaethol sydd ag ystod eang o arbenigeddau, gan gynnwys ym meysydd cynllunio, dylunio trefol a datblygu economaidd, er mwyn cael dealltwriaeth gynhwysfawr o le a dull manwl ac ymarferol seiliedig ar le ar gyfer newid, sydd wedi'i wreiddio yn y nodau a blaenoriaethau'r gymuned.

Roedd pedwar cam cyntaf datblygu'r Cynllun yn canolbwyntio ar feithrin dealltwriaeth fanwl o Bwllheli fel lle – gan ganolbwyntio ar y gweithgareddau, nodweddion adeiledig a naturiol, a chysylltiadau treftadaeth a diwylliannol sy'n diffinio canol y dref fel lle.

Mae lleisiau rhanddeiliaid lleol ac aelodau'r gymuned yn rhan annatod o greu lleoedd, ac roedd Camau 1, 3 a 4 yn canolbwyntio ar feithrin dealltwriaeth o safbwyntiau rhanddeiliaid a thrigolion, trwy ddadansoddi ymgynghoriadau cyhoeddus diweddar a chyfarfodydd â rhanddeiliaid a sefydliadau allweddol. Roedd Cam 2 yn cynnwys ymchwil helaeth a dadansoddi data i greu dealltwriaeth fanwl o nodweddion cymdeithasol ac economaidd y dref, gan gynnwys heriau 'cudd' posibl y mae angen eu hystyried yn y Cynllun.

Mae'r ddau gam olaf yn canolbwyntio ar integreiddio'r canfyddiadau o'r camau blaenorol i lunio gweledigaeth ddiffiniol ar gyfer Pwllheli a Chynllun Gweithredu i gyd fynd er mwyn gosod llwybr clir ar gyfer gwireddu'r weledigaeth hon. Mae'r Cynllun Gweithredu yn cynnwys cyfres glir o brosiectau a chamau gweithredu, wedi'u categoreiddio yn ôl amserlen a chost, yn ogystal ag amlinelliad o'r trefniadau llywodraethu sydd eu hangen i gyflawni'r Cynllun.

Dull a ddilynwyd i gynhyrchu'r Cynllun Creu Lleoedd

1 - Cyfarfod dechreuol

- Cyfarfod â chynrychiolwyr o Gyngor Gwynedd, Cyngor Tref Pwllheli a Ffrindiau Pwllheli

2 - Llinell Sylfaen Gymdeithasol, Economaidd a Marchnad

- Adolygu dogfennau polisi a strategaeth ar gyfer Pwllheli, Gwynedd a Gogledd Cymru
- Sefydlu llinell sylfaen economaidd ac economaidd-gymdeithasol y dref

3 - Ymweliad safle

- Dadansoddiad o gyfyngiadau gofodol a chyfleoedd safleoedd allweddol
- Trafodaethau â rhanddeiliaid a thrigolion lleol a rhanbarthol

4 - Ymgysylltu â rhanddeiliaid

- Dadansoddi ac integreiddio canlyniadau ymgynghoriadau cyhoeddus diweddar (e.e. Ardal Ni 2035, arolwg a digwyddiad ymgynghori y Cyngor Tref, ac ymgynghoriad y Marina)
- Digwyddiad Creu Gweledigaeth gyda rhanddeiliaid
- Cyfarfodydd un-i-un atodol

5 - Gweledigaeth

- Sefydlu gweledigaeth bendant ar gyfer Pwllheli, gan integreiddio adborth a blaenoriaethau trigolion a rhanddeiliaid
- Diffinio mesurau llwyddiant i fonitro cynnydd

6 - Dadansoddiad o opsiynau a Chynllun Gweithredu

- Dadansoddiad o opsiynau yn diffinio'r safleoedd allweddol a chyfleoedd safle-benodol
- Datblygu Cynllun Gweithredu sy'n nodi'r camau gweithredu sydd eu hangen i gyflawni'r Weledigaeth

Adolygu polisi a strategaeth

Mae'r adran hon yn adolygu dogfennau polisi a strategaeth perthnasol sy'n ymwneud â chreu lleoedd, adfywio, defnydd tir, a datblygu economaidd ym Mhwllheli, Gwynedd a Gogledd Cymru. Crynhoir y dogfennau, tynnir sylw at nodweddion sy'n berthnasol i Bwllheli, a chyflwynir canfyddiadau allweddol.

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)

Cymru'r Dyfodol yw'r cynllun datblygu cenedlaethol a'i fwriad yw llywio penderfyniadau cynllunio strategol ar lefel genedlaethol.

Mae tref Pwllheli wedi'i lleoli yng ngorllewin rhanbarth Gogledd Cymru, i'r de o Ardal Twf Rhanbarthol Trefi Arfordirol Gogledd Cymru. Mae Metro Gogledd Cymru, coridor o welliant i'r rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus a theithio llesol, wedi'i leoli 35km i'r gogledd o'r dref. Mae Cymru'r Dyfodol yn nodi y dylai datblygiad yn y dref gefnogi dyheadau ac anghenion lleol, gan ategu yn hytrach na chystadlu ag ymdrechion i dyfu dinasoedd a threfi mewn Ardaloedd Twf.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026 (2017)

Y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) yw'r sail ar gyfer penderfyniadau cynllunio a datblygu yn Ynys Môn a Gwynedd (y tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri).

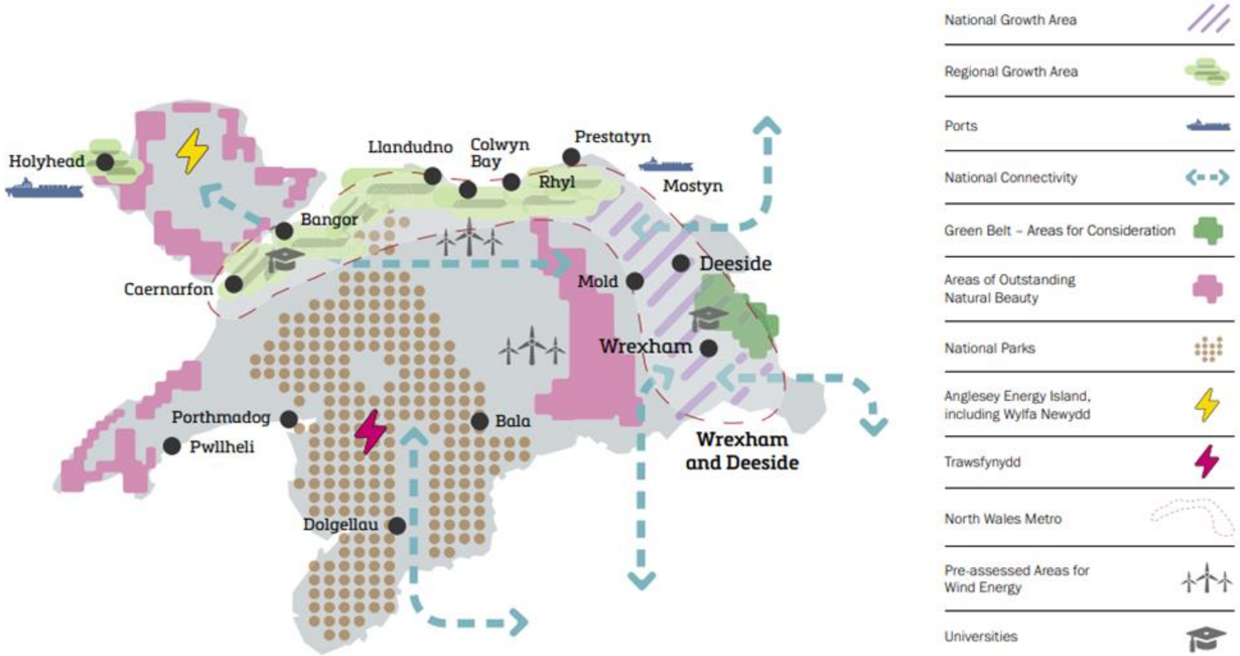
Caiff Pwllheli ei hadnabod adnabod fel y "prif ganolfan ar gyfer tai, masnach a chyflogaeth yng ngorllewin Gwynedd" ac "yn gyrchfan rhyngwladol ar gyfer gweithgareddau hwylio a dŵr."

Mae'r dref ar ail haen uchaf yr hierarchaeth aneddiadau a manwerthu, wedi'i chategoreiddio fel canolfan gwasanaeth trefol a chanolfan adwerthu trefol. Yr un haen yw hon â Chaernarfon a Phorthmadog, a haen yn is na chanolfan ranbarthol Bangor.

Mae'r CDLl hefyd yn amlygu cyfyngiadau datblygu sylweddol sy'n lleihau nifer y safleoedd sy'n ymarferol ar gyfer datblygiadau preswyl neu gyflogaeth ym Mhwllheli. Mae'r dref wedi'i chyfyngu gan barthau llifogydd, Ardal Tirwedd Arbennig Gorllewin Llŷn (nesaf at ben gorllewinol y dref), ac mae bryn serth yn ffinio â gogledd y dref.

Mae'r CDLl yn dyranu tri safle ar gyfer datblygiad preswyl (cyfeirnodau: T28, T29 a T30) ym Mhwllheli. Disgwylir i'r safleoedd ddarparu 181 o unedau - hyd yma nid oes yr un ohonynt wedi'u cyflawni. O dan Bolisi TAI 15, disgwylir i ddatblygiadau newydd o 2 uned neu fwy ym Mhwllheli ddarparu 30% o dai fforddiadwy.

Diagram Rhanbarthol Strategol Gogledd Cymru (Cymru'r Dyfodol



Adolygu polisi a strategaeth

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 15 uned yn T30 yn 2019 ac ar gyfer 14 uned yn T29 yn 2022. Mae siop Aldi yn cael ei hadeiladu ar hyn o bryd yn T28 ac mae ceisiadau cynllunio amlinellol wedi'u cyflwyno ar gyfer 38 uned ar draws gweddill y dyraniad.

Mae un safle cyflogaeth dynodedig ym Mhwllheli, sef Stad Ddiwydiannol Glan-y-Don. Mae'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 ac mae Polisi CYF 2 y CDLl yn cyfyngu ar y posibilrwydd ar gyfer datblygiad newydd ar y safle. Mae'r CDLl hefyd yn nodi'r angen am safle cyflogaeth ychwanegol rhwng Pwllheli a Phorthmadog, oherwydd diffyg tir cyflogaeth yn ne Gwynedd.

Mae Ynys Môn a Gwynedd yn paratoi Cynlluniau Datblygu Lleol ar wahân ar hyn o bryd. Rhagwelir y bydd CDLl newydd Gwynedd yn cael ei fabwysiadu gan y Cyngor yn 2027 ac mae'n annhebygol o gynnwys dyraniadau preswyl neu gyflogaeth newydd ar raddfa fawr ym Mhwllheli oherwydd y cyfyngiadau datblygu a amlygwyd sy'n wynebu'r dref ar hyn o bryd (e.e. risg llifogydd mewn rhannau o'r dref).

Cyngor Gwynedd hefyd yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyntaf yng Nghymru i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn diddymu'r hawl i newid defnydd prif gartrefi i ail gartrefi, ail gartrefi yn osodiadau gwyliau tymor byr ac i'r gwrthwyneb heb ganiatâd cynllunio. Os bydd Cabinet Cyngor Gwynedd yn pleidleisio o blaid cyflwyno'r Cyfarwyddyd, bydd yn weithredol o 1 Medi 2024.

Map cynigion Pwllheli (CDLl ar y Cyd)

Adolygu polisi a strategaeth

savills

Strategaeth Adfywio Gogledd Cymru 2018 – 2035 (2018)

The Strategy is a guidance document designed to align regeneration in North Wales with other initiatives to drive economic growth in the region, such as the North Wales Growth Vision (2016) and the North Wales Regional Economic Framework (2021). The Strategy establishes a spatial and thematic framework for the prioritisation of investment, setting out the following regional regeneration objectives:

- Lleihau anghydraddoldeb
- Gwell cynnig tai
- Gwarchod yr economi wledig
- Cryfhau'r economi ymwelwyr
- Moderneiddio canol trefi

Gweledigaeth Twf ar gyfer Economi Gogledd Cymru (2016)

Datblygodd Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru weledigaeth i Ogledd Cymru ddod yn: "Rhanbarth hyderus, cydlynol sydd â thwf economaidd cynaliadwy, sy'n elwa i'r eithaf o lwyddiant sectorau economaidd gwerth uchel a'i gysylltiad ag economïau Pwerdy'r Gogledd ac Iwerddon."

Seiliwyd y Weledigaeth Twf ar dair egwyddor allweddol:

- Craff – gyda ffocws ar arloesi a sectorau economaidd gwerth uchel i wella perfformiad economaidd.
- Gwydn – gyda ffocws ar gadw pobl ifanc, cynyddu lefelau cyflogaeth a sgiliau i gyflawni twf cynhwysol.
- Cysylltiedig – gyda ffocws ar wella seilwaith trafnidiaeth a digidol er mwyn gwella cysylltedd strategol i'r rhanbarth ac o fewn y rhanbarth

Y weledigaeth a ddatblygwyd gan Uchelgais Gogledd Cymru a'i bartneriaid a luniodd Bargen Twf Gogledd Cymru, a lofnodwyd yn 2020. Mae Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU yn buddsoddi £240 miliwn ar y cyd yn y Fargen Twf dros 15 mlynedd. Nod y Fargen Twf yw adeiladu economi fwy bywiog, cynaliadwy a gwydn yng Ngogledd Cymru, gan adeiladu ar ein cryfderau i hybu cynhyrchiant tra'n mynd i'r afael â heriau hirdymor a rhwystrau economaidd er mwyn sicrhau twf cynhwysol.

Targedwyd tri sector twf uchel gan Uchelgais Gogledd Cymru i hybu cynhyrchiant yn y rhanbarth: ynni carbon isel, gweithgynhyrchu gwerth uchel, a bwyd-amaeth a thwristiaeth. Mae methiant y farchnad tir ac eiddo masnachol yn ogystal â seilwaith digidol yn cael eu nodi fel rhwystrau allweddol i dwf ac maent hefyd yn dargedau ar gyfer buddsoddiadau.

Fframwaith Rhanbarthol Gogledd Cymru (2021)

Mae Fframwaith Economaidd Rhanbarthol (REF) Gogledd Cymru, a ddatblygwyd gan Lywodraeth Cymru, yn darparu fframwaith sy'n nodi sut y bydd y sector cyhoeddus, y sector preifat a'r trydydd sector yn cyflawni eu blaenoriaethau. Mae'r REF yn cysylltu'n uniongyrchol ag Uchelgais Gogledd Cymru a'i nod yw hybu cynhyrchiant a sicrhau ffyniant economaidd a chynhwysol cynaliadwy. Diffinnir tair thema graidd ar gyfer y rhanbarth yn y REF: llesiant cymdeithasol a chymunedol, economi carbon isel, a'r economi profiad.

Mae'r REF yn cydnabod cryfderau'r rhanbarth yn y sectorau ynni carbon isel, twristiaeth, a bwyd a diod, tra hefyd yn nodi pocedi o amddifadedd, cysylltedd gwael a chymudo hirach, gan nodi mai trigolion Gogledd Cymru sydd â'r teithiau cymudo hwyaf yn unrhyw le yng Nghymru.

Adolygu polisi a strategaeth

Yn seiliedig ar ddadansoddiad o faterion a chyfleoedd allweddol yn y rhanbarth, ac adborth rhanddeiliaid, nodir deg blaenoriaeth ar gyfer y rhanbarth:

- Trosoli buddion y sector cyhoeddus
- Ynni carbon isel
- Iaith, diwylliant, lle a threftadaeth
- Sgiliau a Gweithlu
- Diwydiant Bwyd a Diod
- Cysylltedd (trafnidiaeth a digidol)
- Cefnogaeth gytbwys i fuddsoddwyr cynhenid a mewnfuddsoddwyr
- Yr Economi Sylfaenol a sylfaen Micro/BBaCh bywiog
- Buddsoddi mewn magnetau, hybiau, cadwyni cyflenwi, ymchwil a datblygu, arloesi ac entrepreneuriaeth
- Grymuso cymunedau er budd cenedlaethau'r dyfodol

Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn (2015)

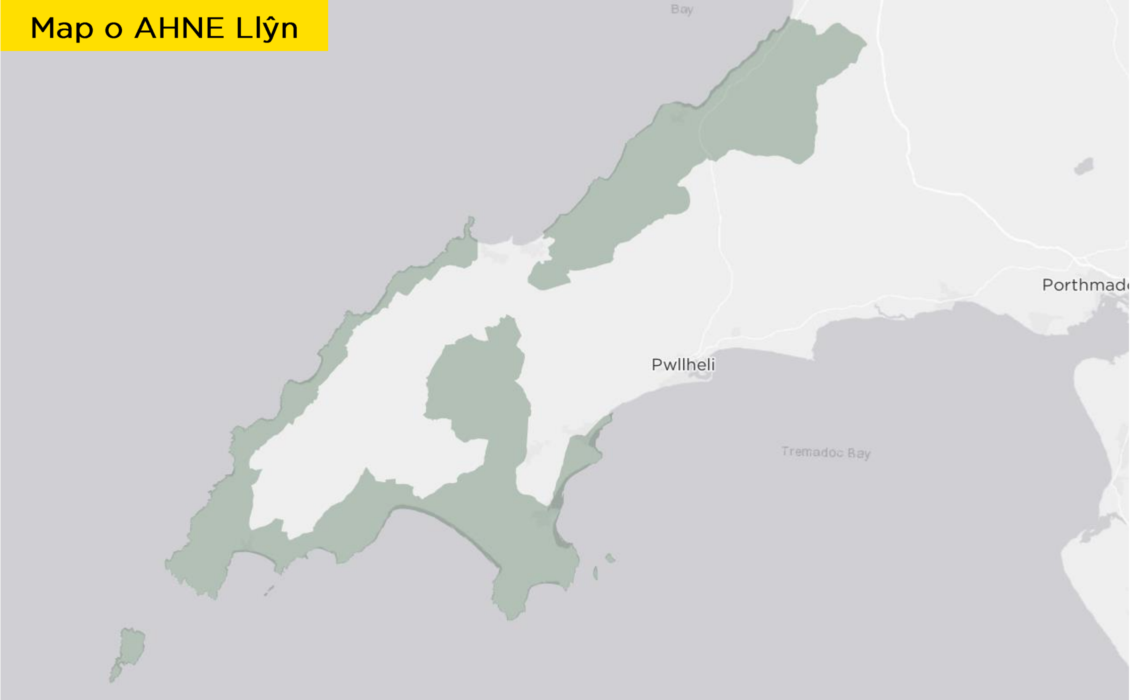
Mae tref Pwllheli wedi'i lleoli 5km i'r gogledd o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn sy'n ymestyn o Lanbedrog ar hyd yr arfordir i Aberdesach. Rheolir yr AHNE gan Gyngor Gwynedd a'i unig bwrpas yw "gwarchod a gwella harddwch naturiol yr ardal ddynodedig".

Mae'r Cynllun Rheoli yn canolbwyntio'n bennaf ar ecoleg ac amgylchedd hanesyddol yr ardal gan gynnwys rheoli'r arfordir a gwarchod cynefinoedd bywyd gwyllt unigryw'r ardal. Cydnabyddir bod gwasanaethau ym Mhwllheli (e.e. bysiau a siopau) yn hollbwysig i drigolion ac ymwelwyr â'r AHNE ac mae tagfeydd traffig yn y dref yn ystod y tymor brig yn cael ei nodi fel mater allweddol. Cynigir "llwybr aml-ddefnydd" ar gyfer cerddwyr a beicwyr rhwng Pwllheli a Llanbedrog.

Economi Ymwelwyr Cynaliadwy Gwynedd ac Eryri 2035 (2023)

Mae'r Cynllun Strategol, a gynhyrchwyd gan Gyngor Gwynedd ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APC), yn gosod gweledigaeth a thair Egwyddor Economi Ymwelwyr Cynaliadwy ar gyfer twristiaeth yn y rhanbarth. Mae cynaliadwyedd cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yn ganolog i'r Cynllun Strategol sy'n canolbwyntio ar ddathlu a gwarchod diwylliant, treftadaeth ac amgylchedd naturiol y rhanbarth. Mae trefniadau cyflawni yn ystyriaeth allweddol yn y Cynllun Strategol – yn 2021 llofnododd Cyngor Gwynedd ac APC Femorandwm Cyd-ddealltwriaeth i hwyluso datblygiad y Cynllun Strategol. Mae'r Cynllun yn nodi bod cydweithio yn allweddol i reoli twristiaeth yn y rhanbarth ac mae Partneriaeth Economi Ymwelwyr Cynaliadwy wedi'i ffurfio i gyflawni argymhellion y Cynllun.

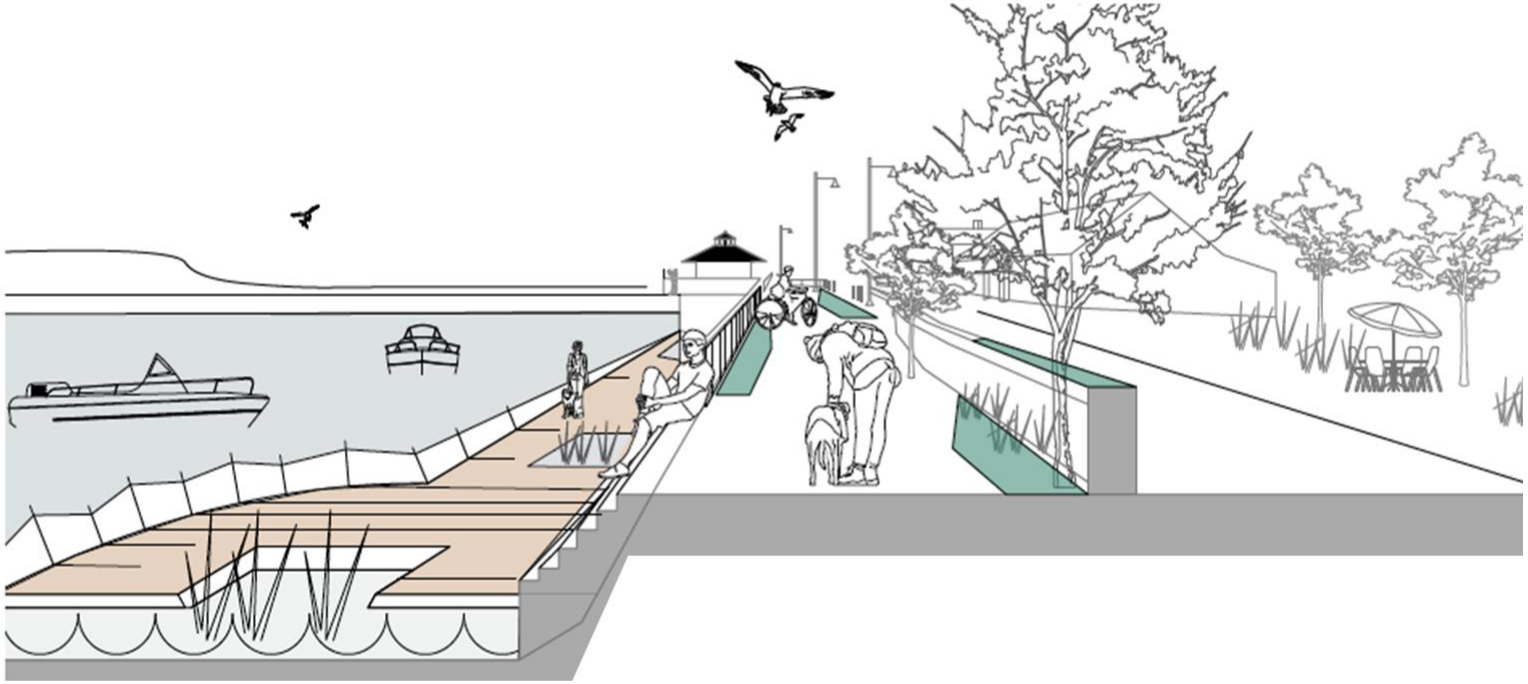
Map o AHNE Llŷn



Adolygu polisi a strategaeth

Mae'r adran ganlynol yn amlinellu'r cynlluniau presennol ar gyfer y dref ac yn mapio'r safleoedd allweddol a nodir yn y cynlluniau.

Braslun cysyniad o ddatblygiad Cei'r Gogledd yn y dyfodol



Cynllun Strategol Hirdymor y Marina (2024)

Mae Marina Pwllheli yn cynnal 800 o gychod a 50-70 o swyddi ar draws 18 o fusnesau morol, gan ei wneud yn un o farinas mwyaf y DU. Cyngor Gwynedd sy'n berchen ar y Marina a'r Cyngor sydd hefyd yn ei reoli. Mae'r Cynllun wedi ei baratoi ar ran Cyngor Gwynedd ac mae'n canolbwyntio ar adfywio ardal yr harbwr a gwella'r cyswllt rhwng y dref a'r Marina.

Safleoedd allweddol ac argymhellion o'r Cynllun:

- **Marina (gan gynnwys Plas Heli)** – Gwell mynediad ac arwyddion, yn enwedig wrth y fynedfa, a chyfleoedd i gyflwyno llety, manwerthu, a chynnig bwyd a diod – gan greu atyniad diffiniedig i ymwelwyr.
- **Cei'r Gogledd** – Cyfleoedd i wella'r coridor symud rhwng y dref a'r harbwr, trwy welliannau i fannau cyhoeddus ar hyd Cei'r Gogledd (e.e. gwell goleuadau a seddi) a chyswllt teithio llesol. Mae'r Cynllun hefyd yn nodi potensial ar gyfer parc dŵr ac angorfa tacsi dŵr.
- **Harbwr Allanol** – Gwell cysylltiadau teithio llesol a phontynau ychwanegol yn y sianel i ehangu'r ystod o angorfeydd pontŵn i ymwelwyr a thrigolion.
- **Harbwr Mewnol a'r Ynys** – Cyfle i ddatblygu parc dŵr, angorfa tacsi dŵr, a chyfleusterau chwarae a hamdden cymunedol seiliedig ar natur. Mae'r Cynllun hefyd yn nodi potensial ar gyfer datblygiad mwy arwyddocaol yn yr hirdymor yn yr Ynys.

Mae'r Cynllun yn pwysleisio, er bod gan Gyngor Gwynedd ran bwysig i'w chwarae, "dim ond trwy bartneriaeth rhwng y cyrff cyhoeddus, busnes a chymuned y gwireddir potensial llawn yr ardal".

Adolygu polisi a strategaeth

Ardal Pwllheli – Cynllun Adfywio Lleol (2024)

Paratowyd y Cynllun Adfywio Lleol gan Gyngor Gwynedd yn seiliedig ar ymgynghoriad cyhoeddus Ardal Ni a gynhaliwyd yn 2022 ac sy'n cwmpasu canol Pen Llŷn (gweler y map gyferbyn).

Mae'r Cynllun yn nodi fod gan yr ardal gryfderau arwyddocaol, a'r amlycaf o'r rhain yw'r amgylchedd naturiol, iaith a diwylliant, a'i diogelwch. Mae'r ardal hefyd yn wynebu heriau sylweddol. Mae'r rhai a amlygwyd gan y Cynllun yn cynnwys diffyg tai fforddiadwy, cyfleoedd cyflogaeth o ansawdd, a chyfraddau uwch na'r cyfartaledd o ordewdra ymhlith plant. Mae'r Cynllun yn amlygu mai dim ond 4.1% o swyddi ym Mhwllheli sy'n rhai 'gwerth uchel' sy'n llawer is na Gwynedd (11%) a Chymru (13%).

Yn seiliedig ar yr ymgynghoriad cyhoeddus, mae'r Cynllun yn nodi'r blaenoriaethau canlynol ar gyfer yr ardal:

1. Darparu tai fforddiadwy (119 o drigolion)
2. Dod ag unedau masnachol gwag yn ôl i ddefnydd (113 o drigolion)
3. Cefnogi busnesau lleol i greu swyddi gwerth uchel (96 o drigolion)

Fel rhan o'r Cynllun, mae Cynllun Gweithredu wedi'i ddatblygu yn seiliedig ar ganfyddiadau'r ymgynghoriad a'i nod yw cyflawni ar draws 12 mater allweddol, gan gynnwys:

- Tai fforddiadwy
- Dod ag eiddo gwag i ddefnydd
- Cymorth i fusnesau lleol
- Datblygu gwesty newydd (ar safle gwag yn Stad Ddiwydiannol Glan-y-Don)
- Cynaliadwyedd

Ardal a gwmpesir gan y Cynllun Adfywio Lleol

RHAGYMADRODD

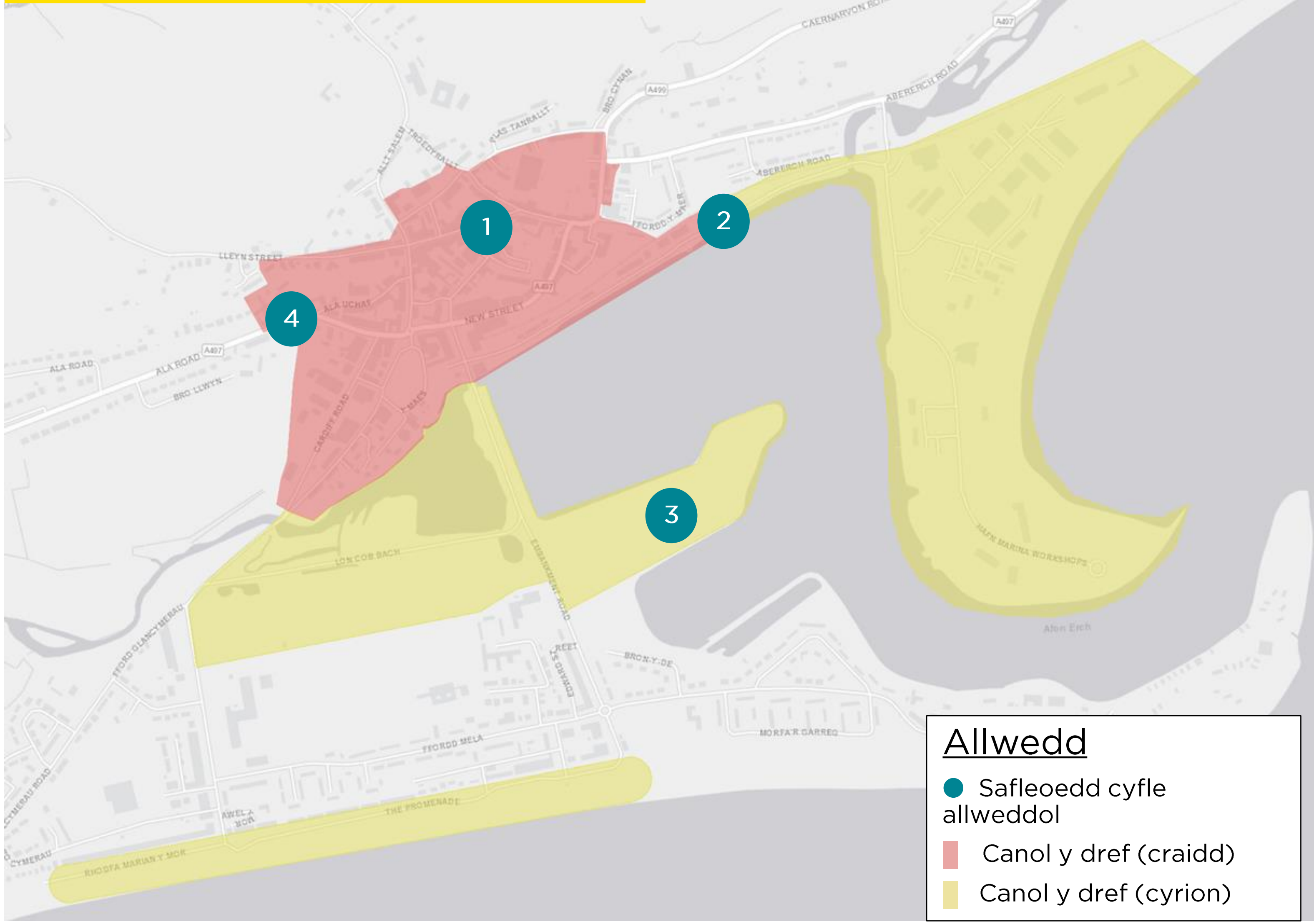
Safleoedd Allweddol

Yn seiliedig ar adolygiad o'r cynlluniau a'r strategaethau ar gyfer Pwllheli, nodwyd pedwar safle diffiniedig yng nghanol y dref yn safleoedd cyfle allweddol ar gyfer y Cynllun Creu Lleoedd hwn.

Safleoedd cyfle allweddol:

1. **Stryd Fawr** - Canol hanesyddol Pwllheli gyda photensial ar gyfer gwelliannau i dir y cyhoedd a all gefnogi bywiogrwydd a pherfformiad economaidd yr ardal trwy gydol y flwyddyn.
2. **Cei'r Gogledd** – Glannau deniadol a chysylltiad pwysig rhwng canol y dref a'r Marina. Potensial sylweddol ar gyfer datblygiad masnachol, teithio llesol, a gwelliannau i dir y cyhoedd a all greu swyddi a gwella llesiant.
3. **Yr Hen Ynys** – Man gwyrdd a all ddarparu gwell cyfleusterau cymunedol a photensial datblygu hirdymor.
4. **Safleoedd yr Hen Glinig a'r Hen Filfeddygfa** - Cyfle i ddarparu tai fforddiadwy, o bosibl trwy gymdeithas dai, mewn lleoliad cynaliadwy.

Map o safleoedd allweddol canol tref Pwllheli



Canfyddiadau allweddol

From the local to the national level, plans and strategies show O'r lleol i lefel genedlaethol, mae cynlluniau a strategaethau'n dangos **uchelgais ar gyfer newid**. Mae cynlluniau ar gyfer Pwllheli yn amlygu'r cyfleoedd sylweddol yn yr ardal yn ogystal â'r heriau y mae'n rhaid mynd i'r afael â hwy (tai, cyflogaeth a thrafnidiaeth).

Mae'r **cysylltiadau rhwng canol y dref a'r safleoedd cyfagos** (yn enwedig y Marina) yn fater allweddol. Mae gan welliannau i Gei'r Gogledd botensial sylweddol i wella'r cysylltiad rhwng canol y dref a'r Marina (a'r harbwr ehangach).

Mae Pwllheli wedi'i lleoli o fewn ac o amgylch **amgylcheddau naturiol o arwyddocâd cenedlaethol** (e.e. AHNE Llŷn). Mae cynlluniau lleol yn dangos bod yr amgylchedd naturiol a mynediad hawdd i fannau gwyrdd a glas yn nodweddion diffiniol o'r dref a'r ardal gyfagos.

Mae cynhyrchiant isel, seilwaith digidol a'r marchnadoedd eiddo a thir masnachol yn cael eu nodi'n gyffredin fel y **rhwystrau allweddol i ddatblygiad economaidd** yng Ngogledd Cymru. Nid yw'r heriau hyn wedi'u dosbarthu'n gyfartal ar draws Gogledd Cymru, gyda lleoliadau mwy gwledig yng Ngwynedd ac Ynys Môn yn aml yn wynebu heriau mwy.

Mae cynlluniau a strategaethau sy'n ymwneud ag economi ymwelwyr Pen Llŷn yn canolbwyntio'n gryf ar **dwristiaeth gynaliadwy**, gydag angen clir i reoli allanoldebau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol twristiaeth i sicrhau bod cymunedau yn elwa'n llawn.

Mae cynlluniau a strategaethau yn pwysleisio bod **gweithio mewn partneriaeth** yn allweddol i ysgogi adfywiad economaidd ym Mhwllheli a'r rhanbarth ehangach (e.e. Cynllun Strategol y Marina). Mae hyn yn arbennig o bwysig ym Mhwllheli lle bu twf mewn mentrau cymdeithasol a grwpiau cymunedol yn y cyfnod cyn ac yn sgil Eisteddfod Genedlaethol 2023, a gynhaliwyd gerllaw ym Moduan.

Er bod cydnabyddiaeth o'r cyfleoedd a'r heriau allweddol, nid oes **cynllun clir i ysgogi adfywio a chreu lleoedd yng nghanol y dref**. Mae'r Cynllun hwn yn fodd i ddod â chyfres o fentrau newydd, arfaethedig a pharhaus ynghyd i ysgogi'r newid cymdeithasol ac economaidd cadarnhaol mwyaf yng nghanol y dref a'r gymuned yn ehangach.

02
Llinell Sylfaen

DronePics.Wales (CC-BY 4.0)

Rhagymadrodd

Mae'r adran hon yn sefydlu'r llinellau sylfaen canlynol ar gyfer Pwllheli:

2.1 Economaidd - Dadansoddiad o'r tueddiadau economaidd presennol a hanesyddol ym Mhwllheli, o gymharu ag ystadegau rhanbarthol a chenedlaethol

2.2 Economaidd-gymdeithasol - Dadansoddiad o linell sylfaen ddemograffig, cymdeithasol ac amddifadedd Pwllheli

2.3 Marchnad fasnachol ac ymweliadau – Dadansoddiad o'r farchnad manwerthu, hamdden a gwestai yn ogystal â throsolwg o ddiwydiant twristiaeth Pwllheli.

Bwriad y llinellau sylfaen yw canfod strwythur presennol y dref, gan gynnwys yr heriau a'r cyfleoedd allweddol y mae'n eu hwynebu, a darparu meincnod ar gyfer perfformiad yn y dyfodol er mwyn gallu cymharu yn ei erbyn.

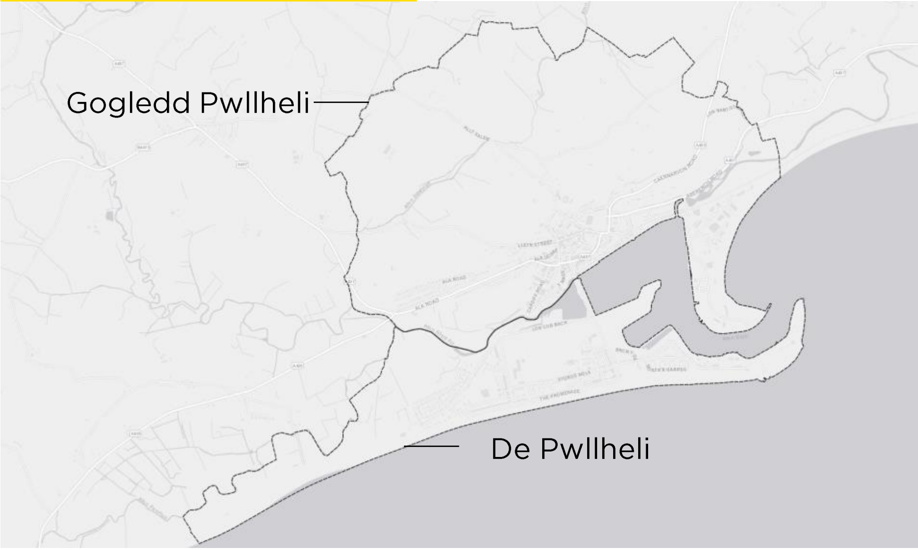
Daearyddiaeth

Pan oedd ar gael, cafwyd gafael ar y data ar gyfer Pwllheli gan ddefnyddio Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) Gogledd Pwllheli (cyfeirnod: W01000108) a De Pwllheli (cyf: W01000109).

Mewn rhai achosion, dim ond ar lefel Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (MSOA) y mae data ar gael - yn yr achos hwn defnyddiwyd ardal sy'n cwmpasu Pwllheli a Nefyn (cyf: W02000021).

Lle bo modd rydym wedi gwneud copi wrth gefn o'r data gyda chymharydd Gwynedd. Yn yr un modd, lle nad yw data lefel LSOA a MSOA Pwllheli ar gael, defnyddiwyd Gwynedd wedi'i gymharu â chyfartaleddau Cymru a'r DU.

Map o LSOA Pwllheli



Map o MSOA Pwllheli a Nefyn

2.1 | Llinell Sylfaen Economaidd

Llinell Sylfaen Economaidd

savills

Poblogaeth a Thwf Poblogaeth Pwllheli

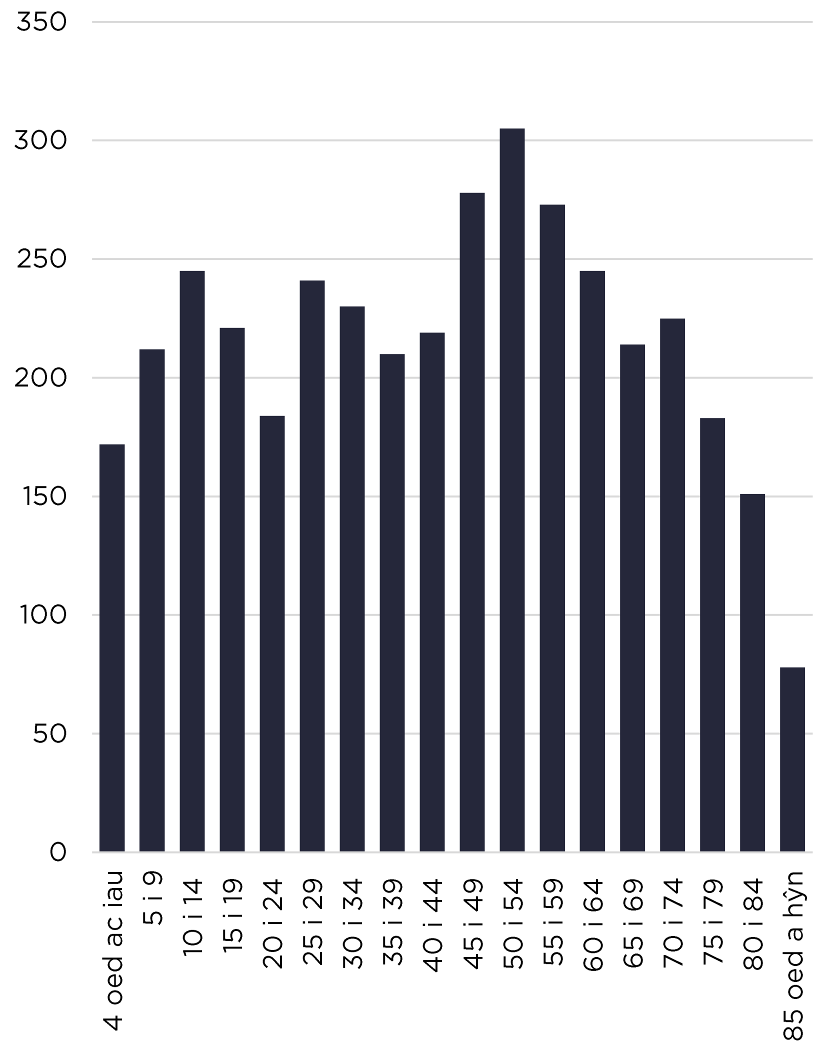
Dengys Cyfrifiad 2021 fod gan gymuned Pwllheli boblogaeth o 3,947 o drigolion, gyda 3,622 ohonynt yn byw yn ardal adeiledig y dref (92% o'r trigolion).

Mae 62% o drigolion Pwllheli rhwng 15 – 64 oed, sy'n uwch na chyfartaledd Gwynedd a Chymru. Mae gan Bwllheli hefyd 22% o drigolion 65 oed a throsodd, sy'n debyg i Wynedd ac yn uwch na chyfartaledd Cymru a'r DU.

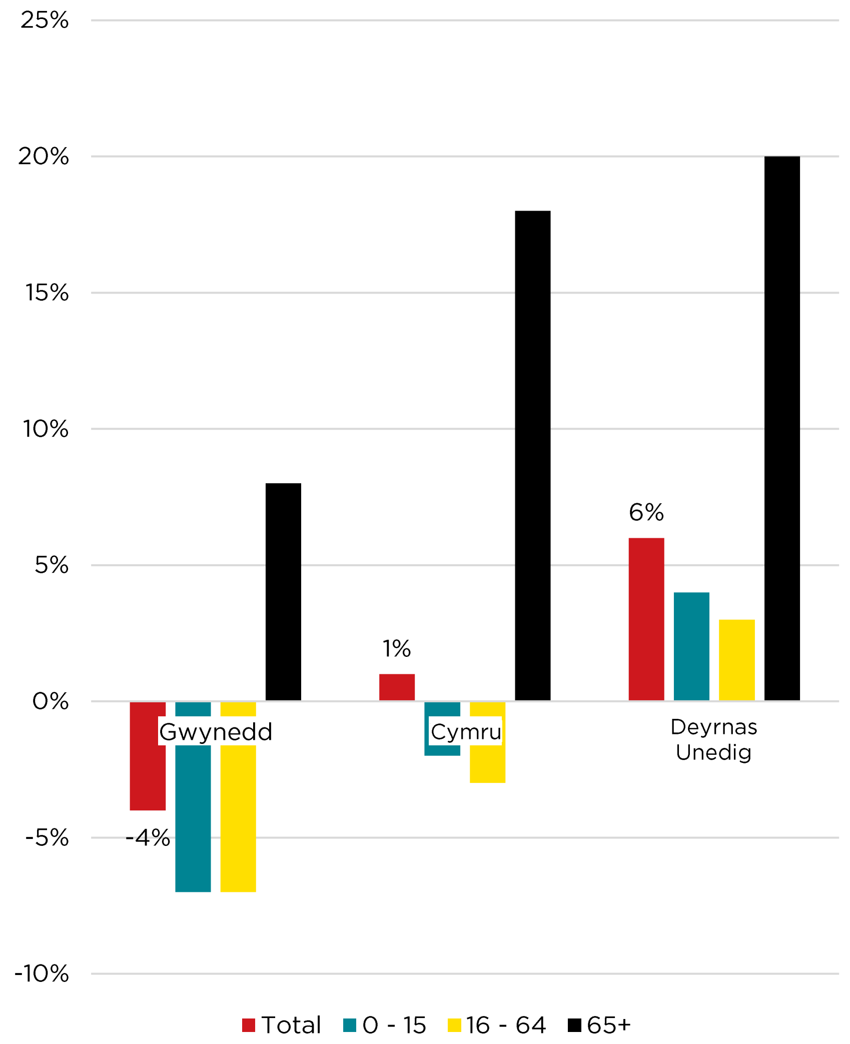
Mae 17% o boblogaeth Gwynedd rhwng 0-15 oed. Mae 63% o oedran gweithio (16-64). Mae hyn ychydig yn is na'r cyfartaledd cenedlaethol. Fodd bynnag, mae gan Wynedd boblogaeth uwch na'r cyfartaledd o bobl 65 oed a throsodd (23%).

Yn gyffredinol, mae poblogaeth Gwynedd wedi crebachu 4% yn y cyfnod 2011-2021. Mae hyn o gymharu â thwf o 1% yng Nghymru a 6% yn y DU. Hefyd, bu gostyngiad uwch na'r cyfartaledd o 7% yn y boblogaeth ar gyfer y rhai 0-15 oed ac 16-64 oed. Er bod y boblogaeth 16-64 oed wedi tyfu 8%, mae hyn yn sylweddol is na'r twf o 18% ac 20% a welwyd yng Nghymru a'r DU.

Oedrannau yn ôl bandiau 5 mlynedd ym Mhwllheli(2021)



Twf poblogaeth yn ôl % oedran



Llinell Sylfaen Economaidd

savills

Cyflogaeth ym Mhwllheli

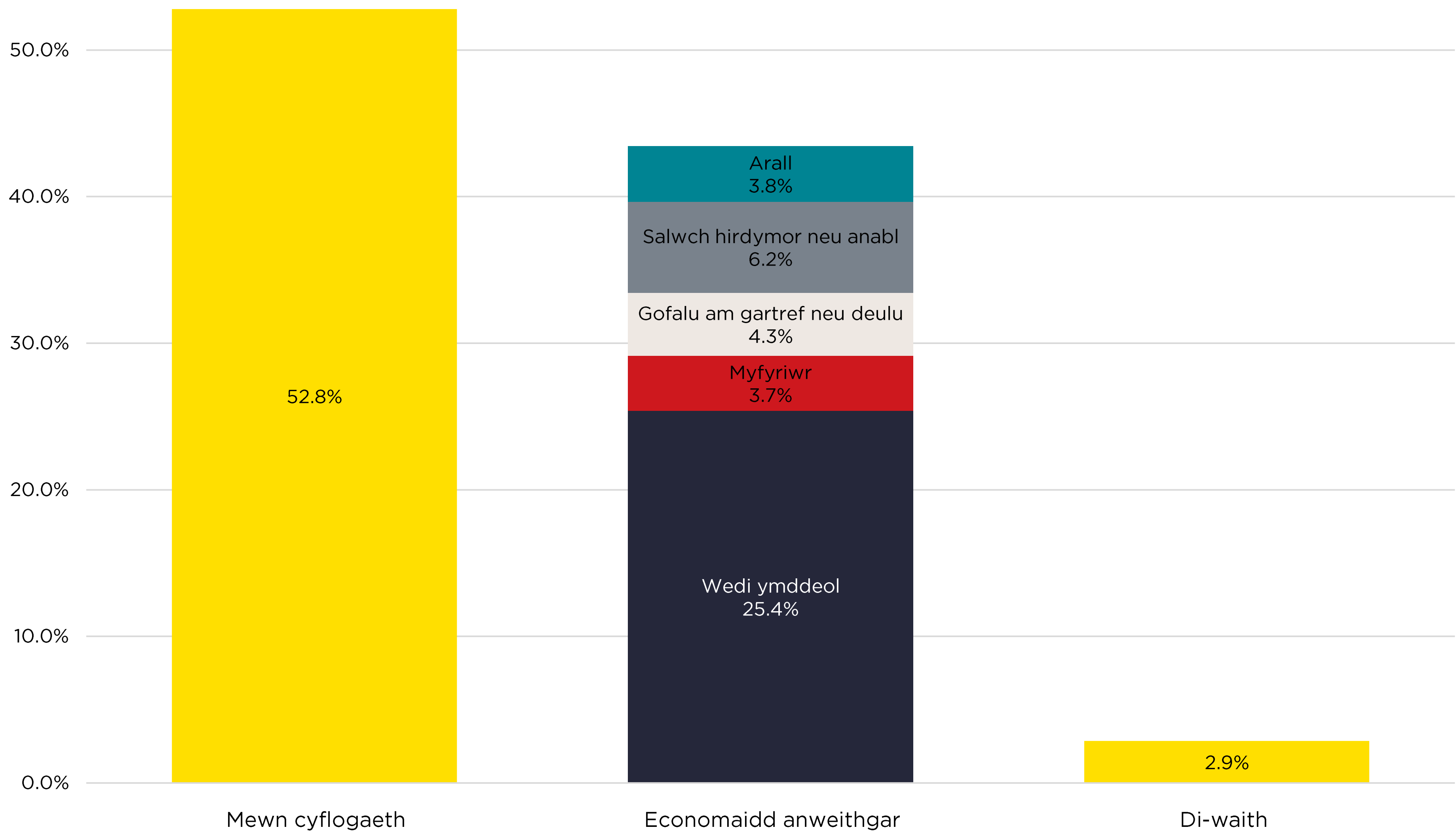
Yng Nghyfrifiad 2021, roedd 56% o boblogaeth Pwllheli a oedd yn 16 oed a throsodd yn economaidd weithgar. Mae hyn yn unol â chyfartaleddau Cymru a Gwynedd.

Roedd mwyafrif y trigolion economaidd weithgar mewn cyflogaeth - 1,718 o drigolion.

Roedd 3% o drigolion 16 oed a throsodd yn ddi-waith, sy'n uwch na chyfartaledd Gwynedd ond yn unol â chyfartaleddau Cymru a'r DU.

Roedd 43% o drigolion 16 oed a throsodd yn economaidd anweithgar, y mwyafrif ohonynt wedi ymddeol. Roedd cyfran y trigolion economaidd weithgar fymryn yn is na chyfartaleddau Cymru a Gwynedd.

Gweithgarwch economaidd, cyflogaeth a diweithdra Pwllheli (2021)



Llinell Sylfaen Economaidd

Sgiliau a Chymwysterau

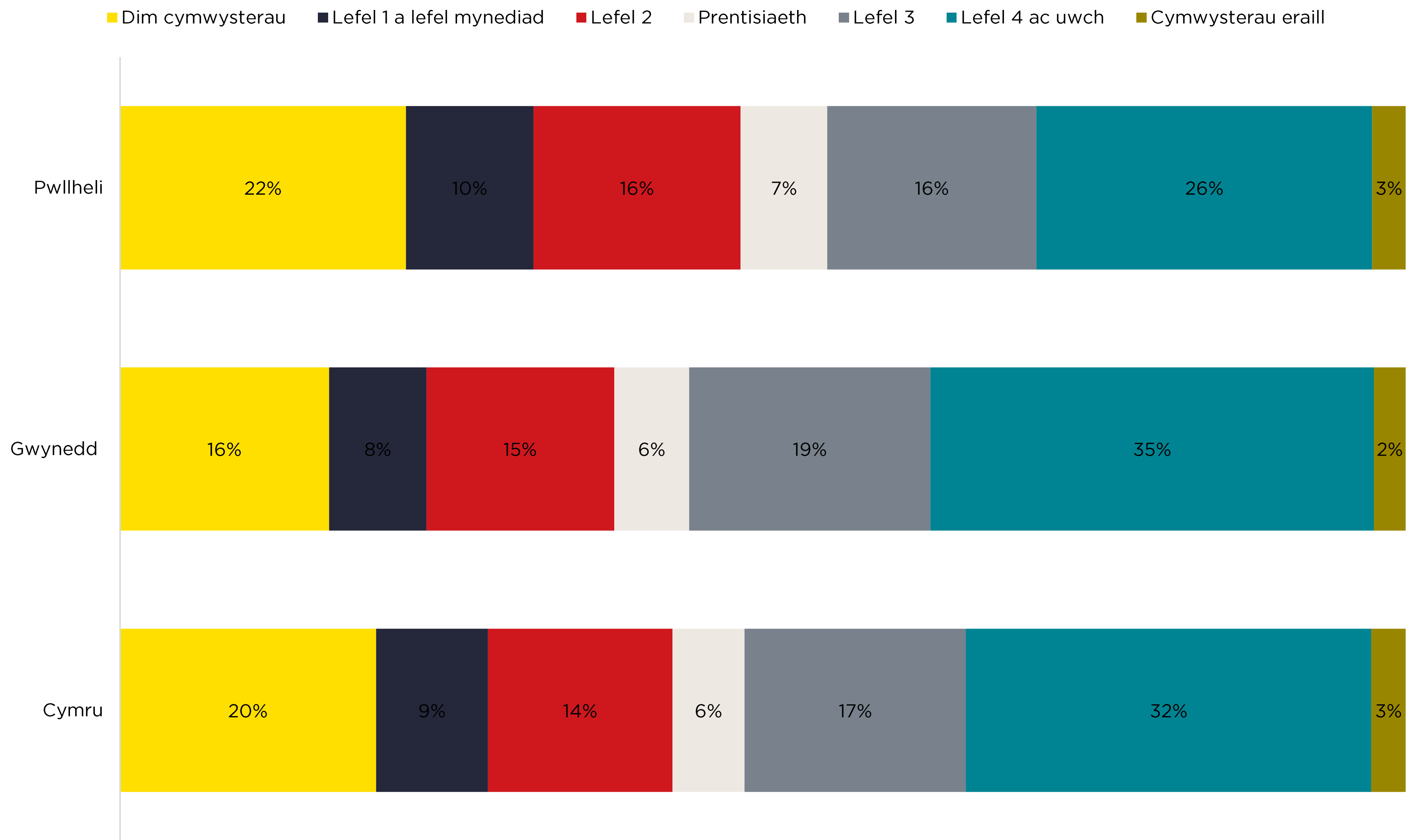
Yng Nghyfrifiad 2021, cymhwyster uchaf 26% o drigolion Pwllheli (851 o drigolion) oedd Lefel 4 (gradd israddedig) ac uwch. Mae hyn tua 10% yn is na chyfartaledd Gwynedd a Chymru.

I'r gwrthwyneb, nid oedd gan 22% o'r trigolion unrhyw gymwysterau (725 o drigolion) - cyfran uwch na Gwynedd ac ychydig yn uwch na Chymru.

Mae cyfran trigolion Pwllheli sydd â chymhwyster Lefel 1, 2, 3 neu Brentisiaeth sy'n debyg i gyfartaleddau Gwynedd a Chymru.

Ar lefel awdurdod lleol, mae Gwynedd wedi gweld cynnydd mawr yng nghyfran y trigolion â chymwysterau NVQ4+ rhwng 2011 a 2021 – gan godi o 32% i 41%.

Lefel uchaf o gymhwyster – trigolion 16+ oed (2021)



Llinell Sylfaen Economaidd

Galwedigaethau ym Mhwllheli

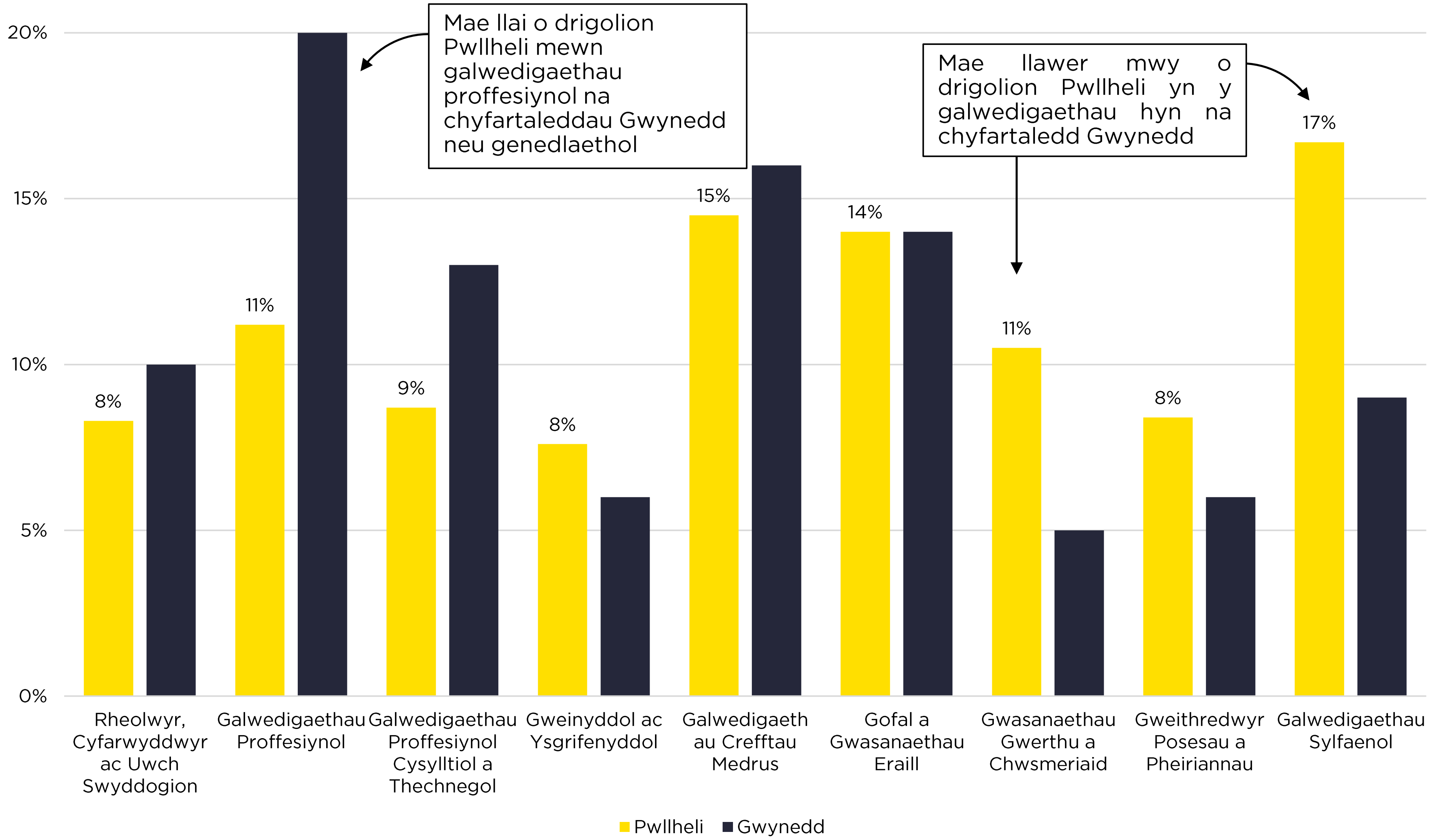
Mae trigolion Gwynedd yn fwy tebygol o fod mewn galwedigaethau elfennol a gwasanaeth cwsmeriaid.

Roedd 17% o'r trigolion a oedd mewn cyflogaeth mewn galwedigaethau elfennol ac mae 11% mewn galwedigaethau gwasanaeth cwsmeriaid. Mae hyn yn sylweddol uwch na chyfartaleddau Gwynedd, Cymru a'r DU.

O gymharu â Gwynedd, Cymru, a'r DU roedd hefyd lawer llai o drigolion mewn galwedigaethau proffesiynol na'r cyfartaledd, sef 11%.

Mae cyfran debyg o drigolion mewn galwedigaethau crefftau medrus (15%) a gofal a hamdden (14%) o gymharu â chyfartaledd Gwynedd. Mae hyn yn llawer uwch na chyfartaleddau Cymru a'r DU, ac mae'n debygol y caiff ei ysgogi gan gyfran uchel o drigolion sy'n gweithio yn y diwydiant amaethyddol, cerbydau ac adeiladu.

Cyflogaeth yn ô Galwedigaeth (2021)



Llinell Sylfaen Economaidd

savills

Busnesau ym Mhwllheli

Dim ond ar lefel Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (MSOA) y mae data cyfrif busnes ar gael; ardal sy'n cwmpasu Pwllheli a Nefyn.

Yn yr ardal hon y prif ddiwydiannau, yn ôl Nifer busnesau, yw amaethyddiaeth (80 busnes – 18% o gyfanswm y busnesau), Adeiladu (70) a Manwerthu (50). Mae'r diwydiannau hyn yn rhannau pwysig o'r 'economi sylfaenol' – y rhan o'r economi sy'n darparu nwyddau a gwasanaethau sylfaenol y mae pawb yn dibynnu arnynt.

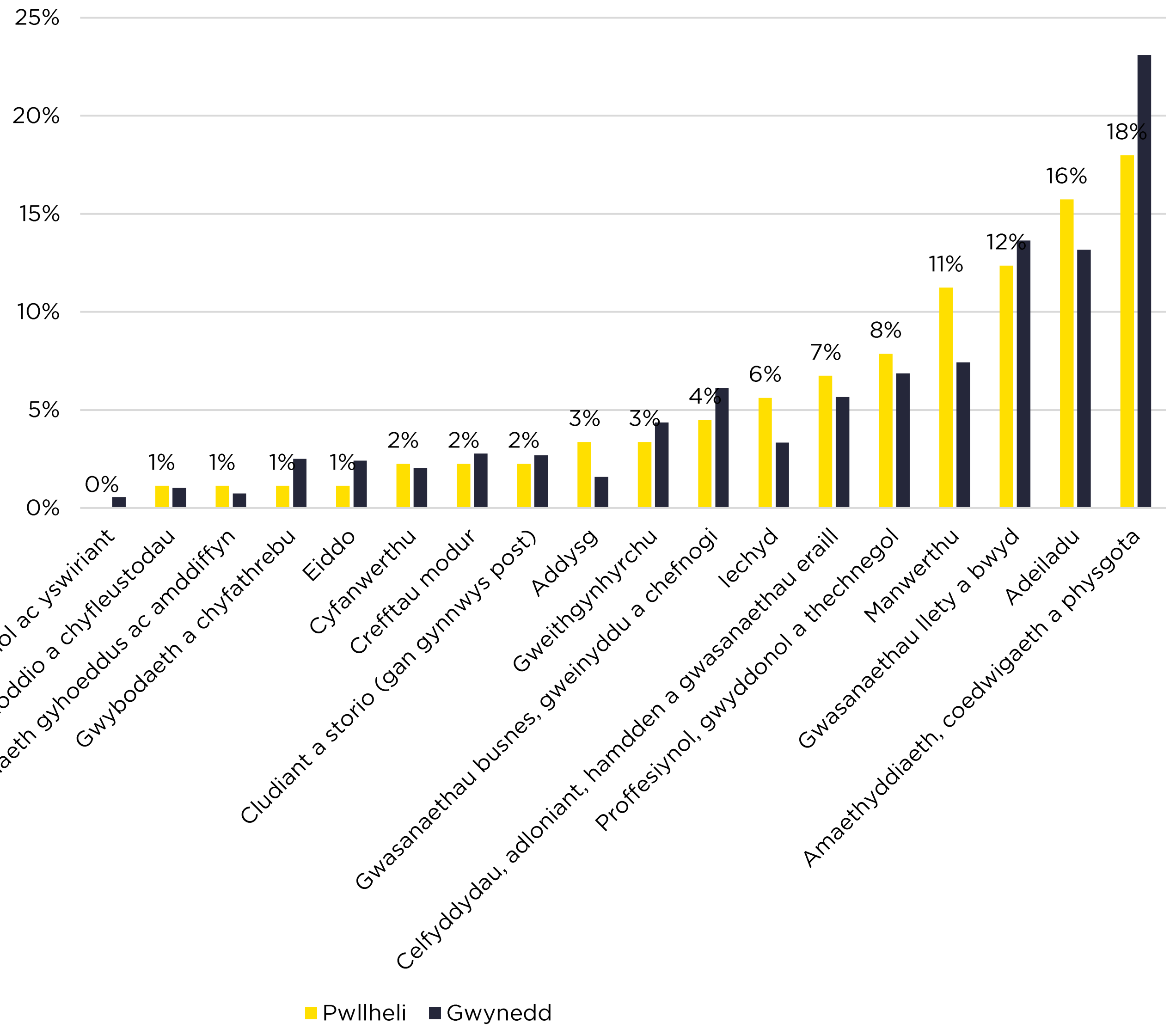
Mae hyn yn cyd-fynd yn fras â chyfartaledd Gwynedd, er bod llai o fusnesau Amaethyddiaeth a mwy o fusnesau Manwerthu.

Mae yna hefyd nifer uchel o fusnesau Llety a Bwyd (55) – sy'n cyfrif am 12% o gyfanswm busnesau'r ardal. Mae'r nifer uchel o fusnesau Manwerthu a Llety a Bwyd yn arwydd o pa mor fawr yw'r economi ymwelwyr yn yr ardal.

Wrth ddadansoddi diwydiannau Gwynedd yn ôl nifer busnesau, mae rhai gwahaniaethau arwyddocaol pan ddadansoddir yn ôl nifer y gweithwyr.

Yr amlycaf o'r rhain yw mai Amaethyddiaeth sydd â'r nifer fwyaf o fusnesau o bell ffordd. Mae niferoedd uchel o fusnesau Amaethyddiaeth ym Mhwllheli a Gwynedd. Mae hyn yn cymharu â'r diwydiant dim ond yr unfed ar ddegfed mwyaf o ran niferoedd gweithwyr ym Mhwllheli a nawfed yng Ngwynedd.

Busnesau yn ôl Diwydiant (2023)



Llinell Sylfaen Economaidd

Niferoedd Busnes yn ôl Maint

Mae 84% o fusnesau Gwynedd yn ficrofusnesau, 14% yn fach, a 2% yn ganolig. Mae hyn i raddau helaeth yn unol â chyfartaledd Cymru a'r DU. 15 yn unig o fusnesau mawr sydd yng Ngwynedd, sef dim ond 0.2%.

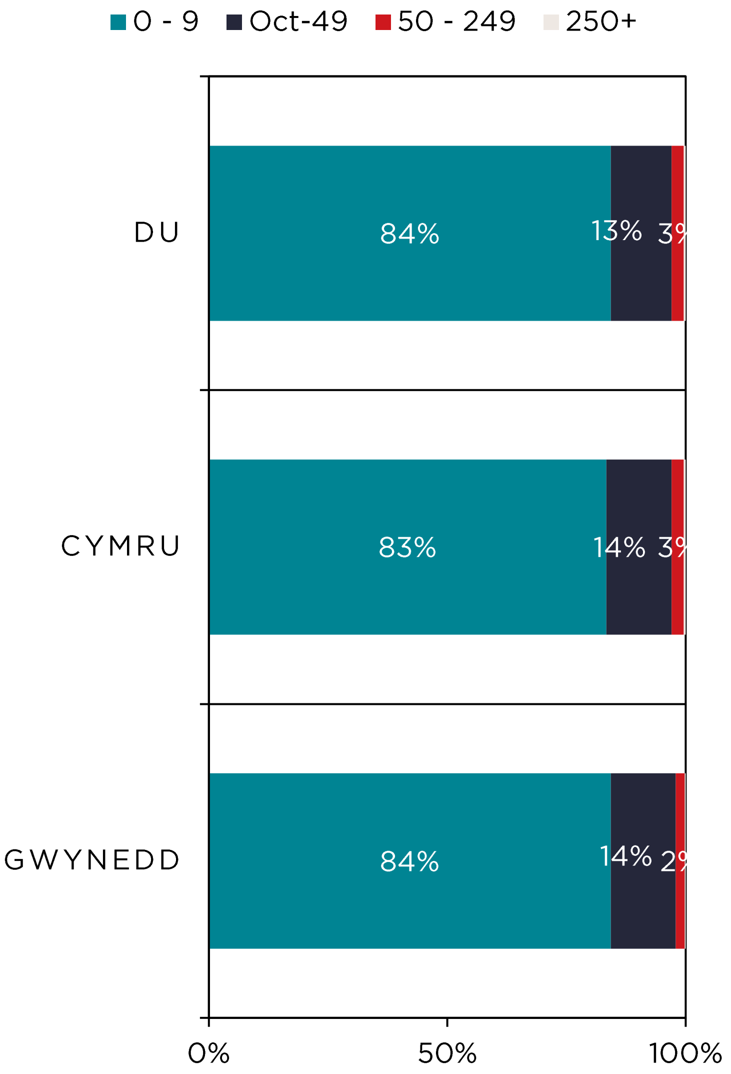
Mae nifer y busnesau yng Ngwynedd wedi cynyddu o 6,305 yn 2012, sef twf o 5%. Mae hyn o'i gymharu â thwf o 22% yn y DU a thwf o 16% yng Nghymru.

Mae 1,240 o ficrofusnesau amaethyddiaeth yng Ngwynedd. Mae hyn yn cyfrif am 22% o holl ficrofusnesau a 99% o holl fusnesau Amaethyddiaeth Gwynedd. Mae yna hefyd gyfran uchel o fusnesau Adeiladu a Llety a Bwyd.

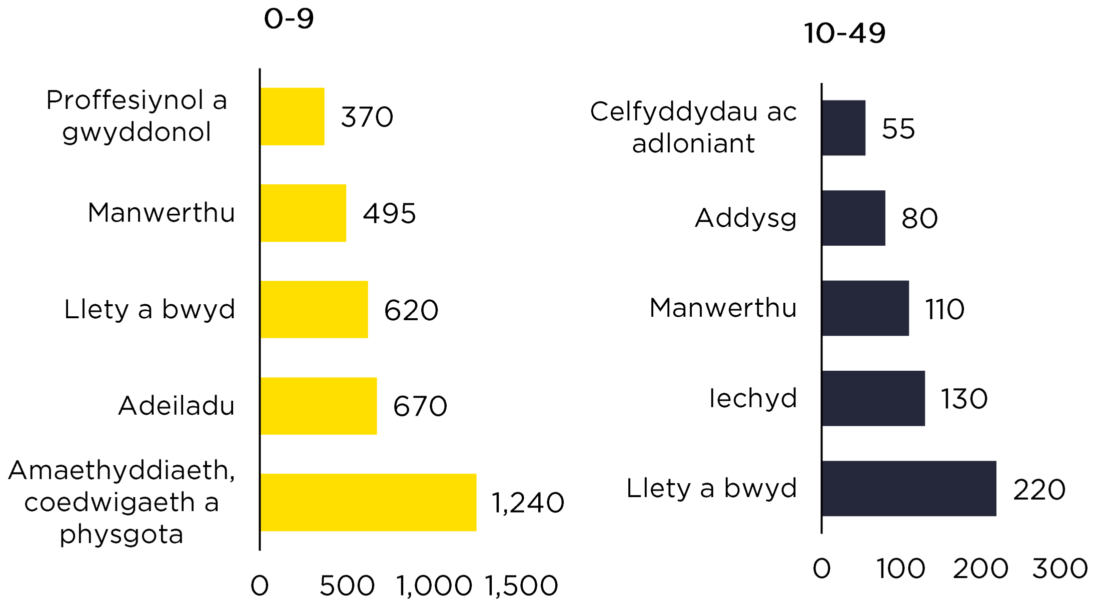
Y diwydiant mwyaf ar gyfer busnesau bach yng Ngwynedd yw Llety a Bwyd (220 o fusnesau sy'n gyfystyr â 25% o'r holl fusnesau bach). Mae yna hefyd gyfran fawr o fusnesau bach ym meysydd Iechyd a Manwerthu.

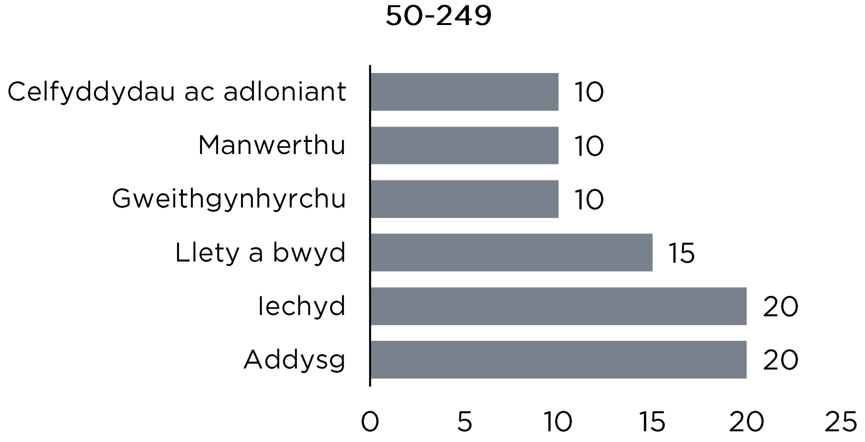
Addysg, Iechyd, a Llety a Bwyd sy'n dominyddu busnesau canolig eu maint. Yr unig sector busnes mawr yw Gweinyddiaeth Gyhoeddus ac Amddiffyn.

Niferoedd Busnes yn ôl Maint (2023)



Niferoedd Busnes Gwynedd yn ôl Maint a Diwydiant (2023)





Llinell Sylfaen Economaidd

Swyddi fesul Sector

Dim ond ar lefel MSOA (Pwllheli a Nefyn) y mae swyddi fesul sector ar gael o Gyfrifiad 2021.

Mae cyfran y swyddi fesul sector ym Mhwllheli yn debyg i Wynedd. Mae dau wahaniaeth: mwy o swyddi cyfanwerthu a manwerthu ym Mhwllheli, a llai o swyddi ym maes iechyd a gofal cymdeithasol.

Y sector mwyaf ym Mhwllheli yn ôl nifer y swyddi oedd Cyfanwerthu a Manwerthu a oedd yn cyfrif am 16% o'r swyddi (544 o drigolion mewn cyflogaeth). Iechyd oedd y sector mwyaf yng Ngwynedd yn ôl nifer y gweithwyr, gan gyfrif am 17% o weithwyr Gwynedd.

Ym Mhwllheli, dilynwyd hyn yn agos gan Iechyd a Gwaith Cymdeithasol ar 13% (464 o weithwyr) ac Adeiladu 12% (418 o weithwyr). Felly, mae data swyddi yn adlewyrchu data niferoedd busnes ar gyfer yr ardal leol ac yn dangos cryfder yr economi sylfaenol.

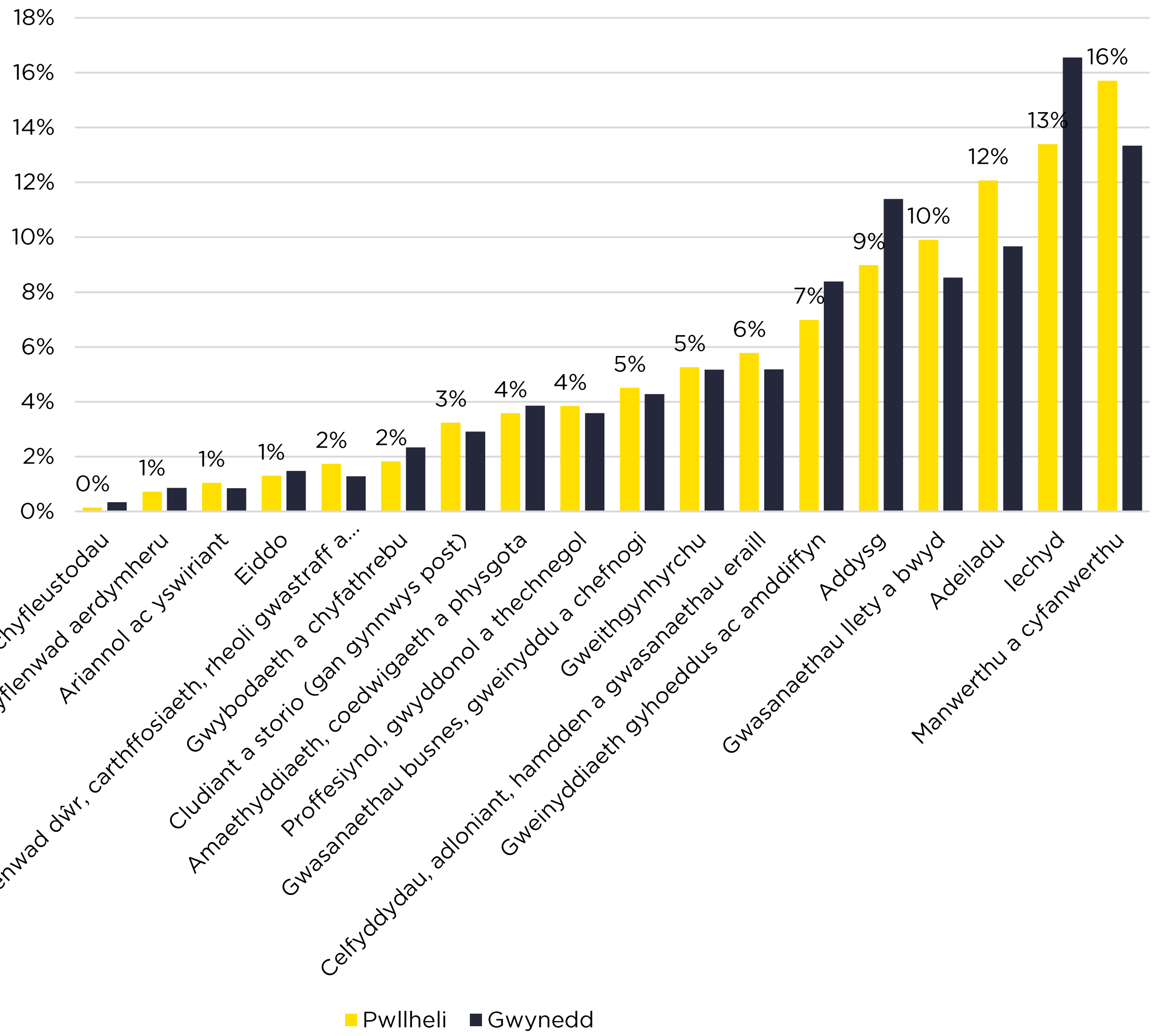
Yn yr un modd, mae 10% o swyddi yn y Gwasanaethau Llety a Bwyd sy'n uwch na chyfartaledd Cymru – adlewyrchiad mwy na thebyg o economi ymwelwyr yr ardal.

O gymharu â chyfartaleddau cenedlaethol, mae gan Bwllheli a Gwynedd gyfran is o weithwyr ym meysydd:

- Cynhyrchu
- Proffesiynol, Gwyddonol a Thechnegol
- Gweinyddu Busnes
- Trafnidiaeth a Storio
- Ariannol ac Yswiriant

Mae cyfran uwch o weithwyr ym Mhwllheli a Gwynedd yn gweithio mewn Amaethyddiaeth, Coedwigaeth a Physgota (4%).

% Swyddi yn ôl Sector (2021)



Llinell Sylfaen Economaidd

Sectorau fesul Gweithwyr a Chyniferydd Lleoliad (LQ)

Mae'r graff canlynol yn dangos diwydiannau Gwynedd yn ôl twf cyflogaeth a chyniferydd lleoliad. Mae maint pob swigen yn cynrychioli nifer y gweithwyr.

Mae Celfyddydau ac Adloniant, a Gweinyddiaeth Gyhoeddus yn y segment twf uchel, arbenigedd uchel, sy'n awgrymu mai dyma ddau o ddiwydiannau cryfaf Gwynedd. Fodd bynnag, dim ond y pumed a'r wythfed diwydiant mwyaf ydynt yn ôl nifer y gweithwyr.

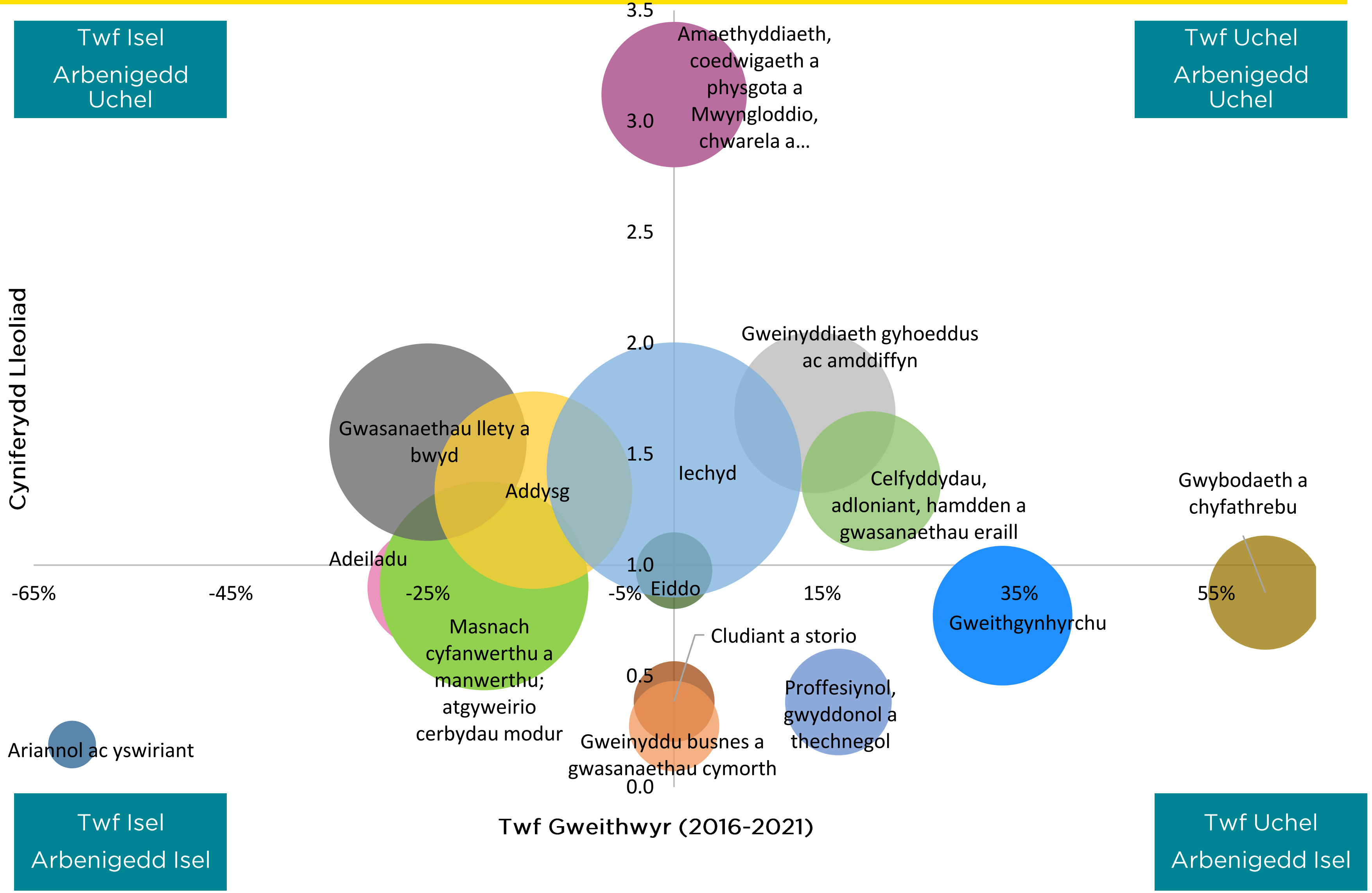
Mae Gwybodaeth a Chyfathrebu, Gweithgynhyrchu a Phroffesiynol a Gwyddonol i gyd yn ddiwydiannau sy'n tyfu, ond nid ydynt yn arbenigol. Maent hefyd yn gymharol fach o ran maint cyflogaeth gyda digon o le i dyfu ymhellach.

Mae amaethyddiaeth yn hynod arbenigol yng Ngwynedd ond heb weld twf, felly hefyd Iechyd, sef sector mwyaf Gwynedd. Mae Llety a Bwyd ac Addysg hefyd yn sectorau mawr ond er eu bod yn arbenigol maent wedi bod yn lleihau o ran maint.

Mae Ariannol ac Yswiriant wedi gweld gostyngiad mawr mewn maint, sef

61%.

Cyflogeion, Twf Cyflogaeth a Chyniferydd Lleoliad fesul Diwydiant Gwynedd (2021)



Llinell Sylfaen Economaidd

Sectorau yn ôl gwerth ychwanegol gros (GYG) fesul Gweithiwr ac LQ

Sectorau yn ôl gwerth ychwanegol gros (GYG) fesul Gweithiwr a Chyniferydd Lleoliad

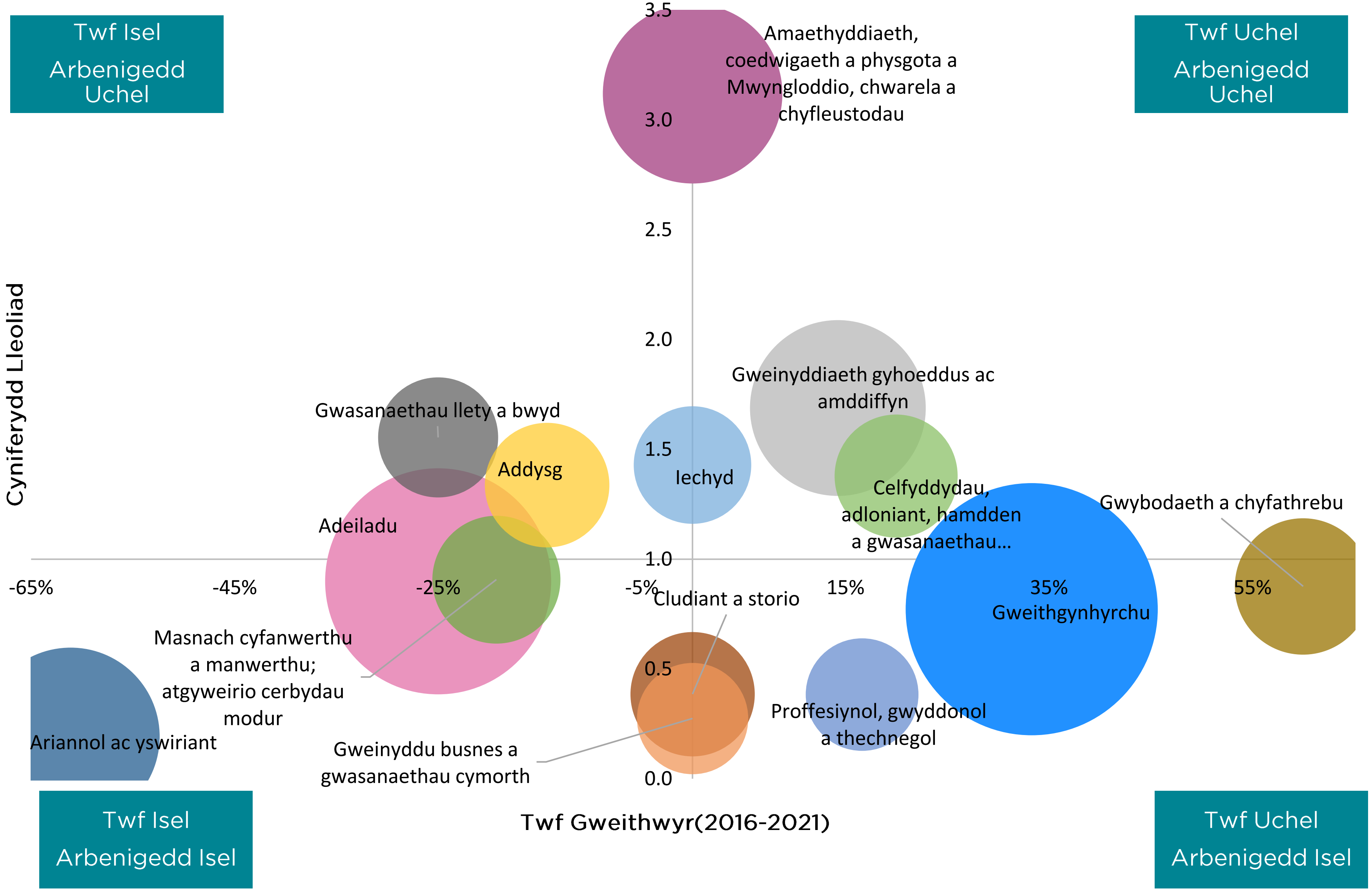
Mae'r graff hwn hefyd yn dangos twf cyflogaeth a chyniferydd lleoliad, ond mae maint y swigod yma yn cynrychioli GYC fesul gweithiwr. Mae eiddo wedi'i dynnu allan i osgoi sgiwio oherwydd ffigurau GYG hynod o uchel.

Gweithgynhyrchu sydd â'r GYG mwyaf fesul gweithiwr yng Ngwynedd ac mae'n sector sy'n tyfu. Fodd bynnag, gellid gwneud mwy i wella arbenigedd. Mae Amaethyddiaeth hefyd yn hynod gynhyrchiol, ac mae ganddo hefyd gyniferydd lleoliad uchel o 3.1.

Er bod Iechyd ac Addysg yn ddau o ddiwydiannau mwyaf Gwynedd, mae cynhyrchiant yn isel. Mae hyn hefyd yn wir am Lety a Bwyd a Chelfyddydau ac Adloniant.

Mae gan Adeiladu ac Ariannol ac Yswiriant GYG uchel fesul gweithiwr ond ar hyn o bryd maent yn sectorau bach ac yn dirywio yng Ngwynedd.

Twf Cyflogaeth, LQ, a GYG fesul Gweithiwr Gwynedd (2021)



Llinell Sylfaen Economaidd

savills

Crynodeb

Ar adeg Cyfrifiad 2021 roedd gan gymuned Pwllheli boblogaeth o 3,947 gyda 53% ohonynt mewn cyflogaeth a 3% yn ddi-waith, gyda'r 43% arall yn economaidd anweithgar. Er ychydig yn uwch na chyfartaledd Gwynedd, mae hon yn gyfradd ddiweithdra gymharol isel. Gwelodd Gwynedd gyfan gynnydd gan 10% mewn cyflogaeth rhwng 2011 a 2021.

Roedd cymhwyster trigolion 16+ oed ym Mhwllheli yn wahanol i gyfartaledd Gwynedd, pan edrychwyd ar gyfran y trigolion heb gymwysterau – tua thraean yn uwch ym Mhwllheli na Gwynedd. Roedd y gyfran o drigolion Pwllheli oedd â chymhwyster lefel gradd (Lefel 4) yn 26%, oedd 10% yn is na chyfartaledd Gwynedd.

Roedd galwedigaethau ym Mhwllheli hefyd yn wahanol gyda 17% o drigolion mewn galwedigaethau elfennol, o gymharu â chyfartaledd o tua 10% yng Ngwynedd a Chymru. Roedd cyfran uchel o drigolion yn gweithio mewn galwedigaethau crefftau medrus (15%) yn debyg i gyfartaledd Gwynedd ac roedd 11% mewn galwedigaethau proffesiynol, sef tua hanner cyfartaledd Gwynedd a Chymru. Mae hyn yn awgrymu bod llai o gyfleoedd cyflogaeth ar gyfer galwedigaethau proffesiynol ym Mhwllheli o gymharu â lleoliadau eraill yng Ngwynedd a Chymru.

Dengys data busnes a chyflogaeth fod gweithgaredd economaidd ym Mhwllheli a Nefyn yn cael ei ysgogi'n bennaf gan yr economi sylfaenol (darparu nwyddau a gwasanaethau hanfodol) a thwristiaeth. Gan adlewyrchu hyn, mae nifer fawr o fusnesau a swyddi ym meysydd manwerthu, iechyd a gofal cymdeithasol, ac adeiladu. Adlewyrchir pwysigrwydd twristiaeth yn y gyfran uchel o fusnesau llety a gwasanaethau bwyd (12% o gyfanswm y busnesau) a swyddi (10% o gyfanswm swyddi), yn debyg i weddill Gwynedd ac yn uwch na chyfartaleddau Cymru a'r DU.

Ar lefel y dref ac awdurdod lleol, mae microfusnesau yn hynod o bwysig. Mae 19% o fusnesau Gwynedd yn fusnesau amaeth, gyda bron pob un yn ficrofusnes. Yn yr un modd, mae llawer o fusnesau adeiladu, manwerthu, llety a gwasanaethau bwyd bach a micro ym Mhwllheli a Gwynedd.

Sector cyflogaeth mwyaf Gwynedd yw'r diwydiant iechyd sy'n cyflogi 19% o'r boblogaeth. Mae gan yr awdurdod lleol rywfaint o arbenigedd yn y diwydiant hwn, gydag LQ o 1.4, ond hwn hefyd yw'r diwydiant mwyaf yng Nghymru a'r DU, ac nid yw cyflogaeth wedi cynyddu yn y blynyddoedd diwethaf.

Mae amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota yn hynod arbenigol yng Ngwynedd, gydag LQ o 3.1. Er ei fod ond yn cyfrif am 4% o gyflogaeth, mae'r nifer fawr iawn o fusnesau a GYG uchel fesul gweithiwr yn gwneud hwn yn ddiwydiant pwysig yn y sir.

Mae gan Wynedd sector Celfyddydau, Adloniant a Hamdden arbenigol sy'n tyfu. Ar hyn o bryd mae'n cyflogi 6% o'r boblogaeth ac mae wedi cynyddu gan 20% ers 2016. Mae sylfaen fawr o fusnesau adeiladu hefyd (diwydiant sydd â GYG uchel fesul gweithiwr). Mae'r ddau faes yn rhai y gallai fod cyfleoedd iddynt dyfu ym Mhwllheli a Gwynedd yn ehangach.

Sectorau eraill i weld twf yn y 5 mlynedd diwethaf, ond heb arbenigedd, yw Gwybodaeth a Chyfathrebu, Gweithgynhyrchu, a gweithgareddau Proffesiynol a Gwyddonol. Gwybodaeth a Chyfathrebu sydd wedi gweld y twf mwyaf mewn cyflogaeth o bob sector, sef 60%. Gweithgynhyrchu sydd â'r ail GYG uchaf fesul gweithiwr yng Ngwynedd ond mae'r gyfran a gyflogir yn yr awdurdod lleol yn sylweddol is na chyfartaledd Cymru. Mae cyfle i wella arbenigedd yn y meysydd hyn sy'n tyfu.

2.2 | Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

savills

Maint a Chyfansoddiad Aelwydydd Pwllheli

Gall cyfradd uwch o aelwydydd llai arwain at gynnydd yn y galw am dai a chost a chymhlethdod wrth ddarparu gwasanaethau cyhoeddus a chymdeithasol (e.e. gofal cymdeithasol yn y cartref).

Yn 2021, roedd 40% o aelwydydd ym Mhwllheli yn aelwydydd un person, o gymharu â chyfartaledd Cymru o 32%. O'r aelwydydd hyn, roedd ychydig yn llai na hanner yn rhai 1 person 66 oed a throsodd – 18% o gyfanswm yr aelwydydd ym Mhwllheli.

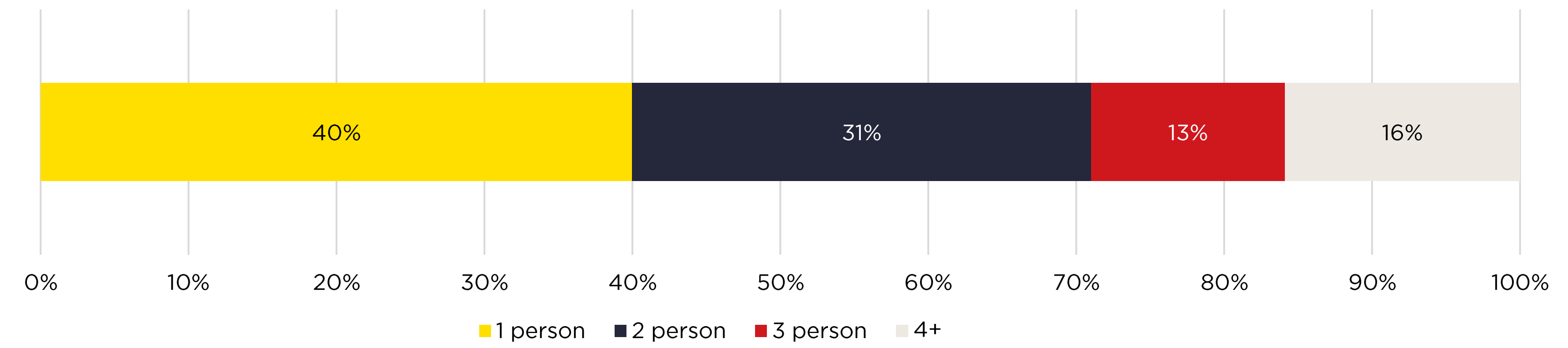
Y math mwyaf cyffredin o aelwyd ym Mhwllheli yw aelwyd un person (dan 66 oed) sy'n gwneud 22% o gyfanswm yr aelwydydd. Mewn cymhariaeth, yng Nghymru y math mwyaf cyffredin oedd parau priod neu bartneriaeth sifil, sef 29%.

Roedd 31% o'r aelwydydd yn rhai 2 berson, 13% yn 3 pherson a'r 16% arall yn 4 person a mwy.

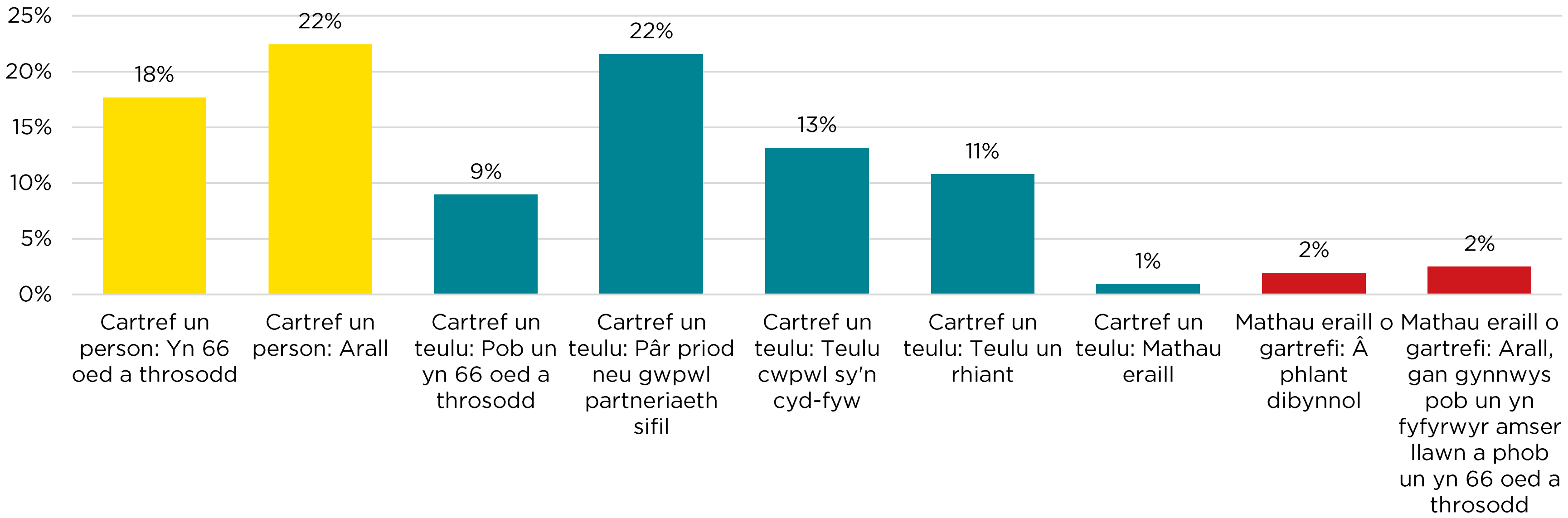
Roedd 22% o'r aelwydydd yn rhai un teulu gyda phâr priod/partneriaeth sifil ac roedd 13% arall yn barau yn cyd-fyw, sef cyfanswm o 35% o aelwydydd.

Roedd 11% o aelwydydd yn cynnwys un teulu gyda rhiant unigol.

Maint Aelwydydd Pwllheli (2021)



Cyfansoddiad Aelwydydd Pwllheli (2021)



Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

savills

Iechyd Pwllheli

Roedd ymatebwyr i Gyfrifiad 2021 wedi asesu eu hiechyd ar raddfa o "Da Iawn" i "Gwael Iawn". Mae'n bosibl bod y pandemig COVID-19 wedi dylanwadu ar y data hwn.

Mae 80% o drigolion Pwllheli mewn iechyd da neu dda iawn. Mae hyn ychydig yn well na chyfartaledd Cymru o 79%.

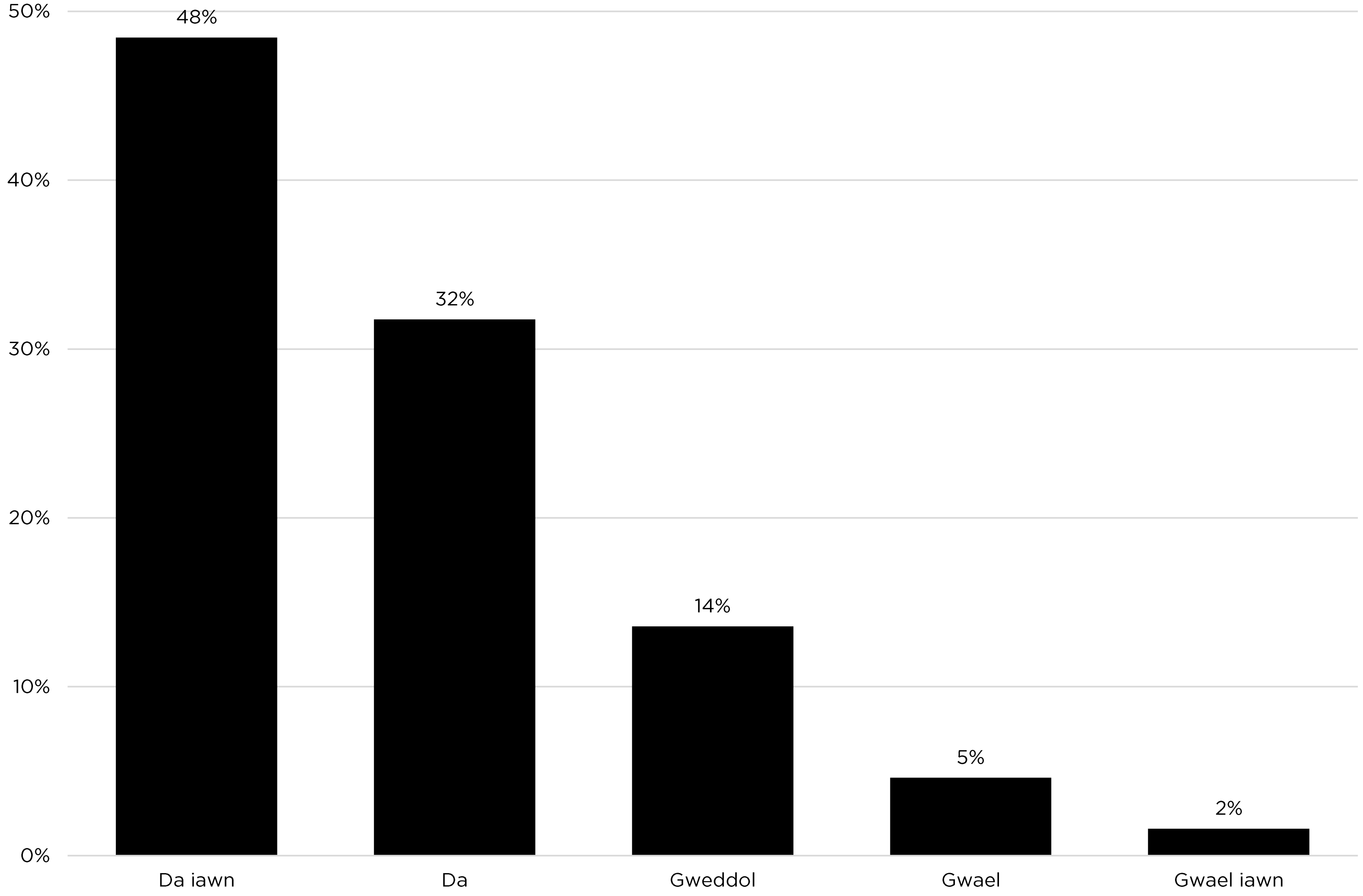
Yn yr un modd, mae cyfran y trigolion sydd mewn iechyd gweddol, gwael neu wael iawn yn cyd-fynd yn agos â chyfartaledd Cymru.

Mae'r Cynllun Adfywio Lleol hefyd yn amlygu bod cyfraddau gordewdra ymhlith plant ym Mhwllheli yn uwch na'r cyfartaledd, gyda 14% o blant 4-5 oed dros eu pwysau.

Mae 20% o'r trigolion yn anabl o dan ddiffiniad y Ddeddf Cydraddoldeb (2010) sydd ychydig yn uwch na chyfartaledd Gwynedd o 18% ac yn is na chyfartaledd Cymru o 21%.

O'r rheini sy'n anabl ym Mhwllheli, roedd gweithgareddau o ddydd i ddydd ar gyfer ychydig dan hanner ohonynt wedi'i gyfyngu'n fawr, gan gyfrif am tua 10% o drigolion y dref ac yn uwch na chyfartaledd Gwynedd o 8%.

Iechyd Pwllheli (2021)



Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

savills

Troseddau ym Mhwllheli

Mae ardal canol tref Pwllheli yn dod dan ofal gan ddwy gymdogaeth heddlu: Gogledd a De Pwllheli. Yn y dadansoddiad hwn, cyfunwyd y cymdogaethau hyn.

Yn y 12 mis diwethaf, hyd at fis Ionawr 2024, bu cyfanswm o 646 o achosion o droseddu, gyda 70% ohonynt wedi digwydd yng Ngogledd Pwllheli (yr ardal sy'n cynnwys canol y dref).

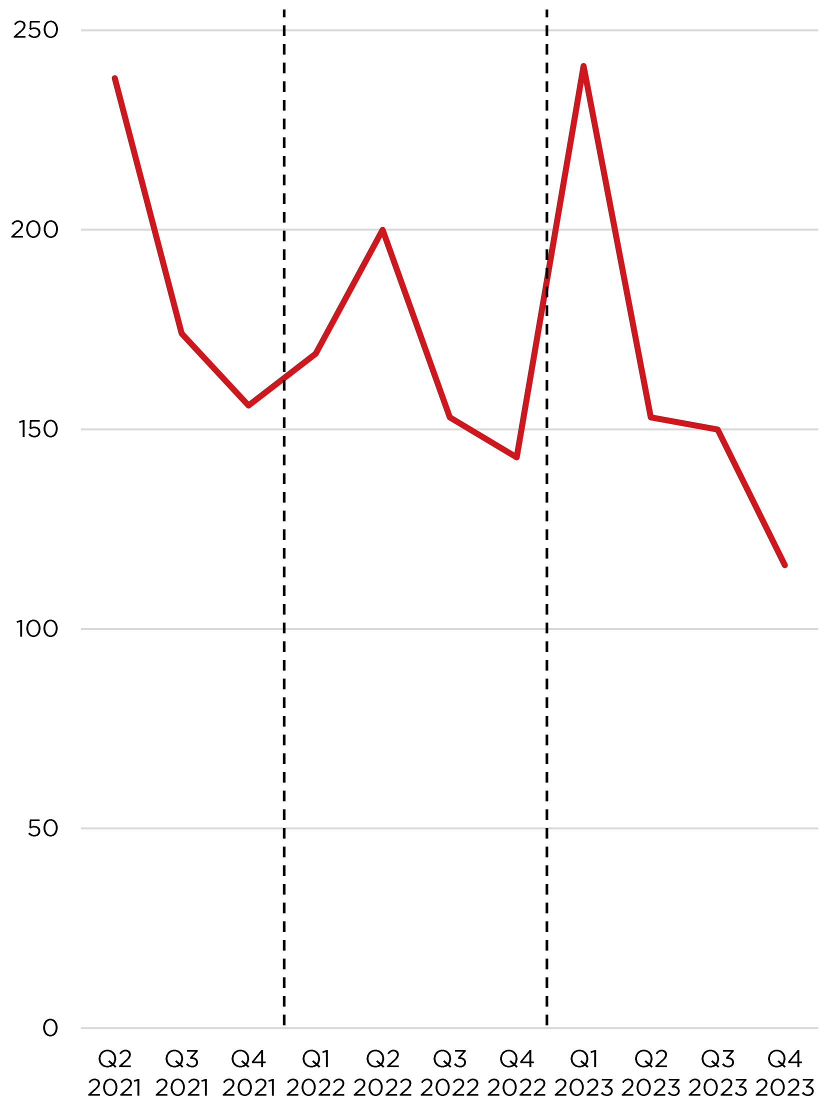
Y prif fathau o droseddau oedd:

- 36% o ddigwyddiadau yn drais a throseddau rhywiol
- 24% o ddigwyddiadau yn ymddygiad gwrthgymdeithasol
- 11% o ddigwyddiadau yn ddifrod troseddol a llosgi bwriadol

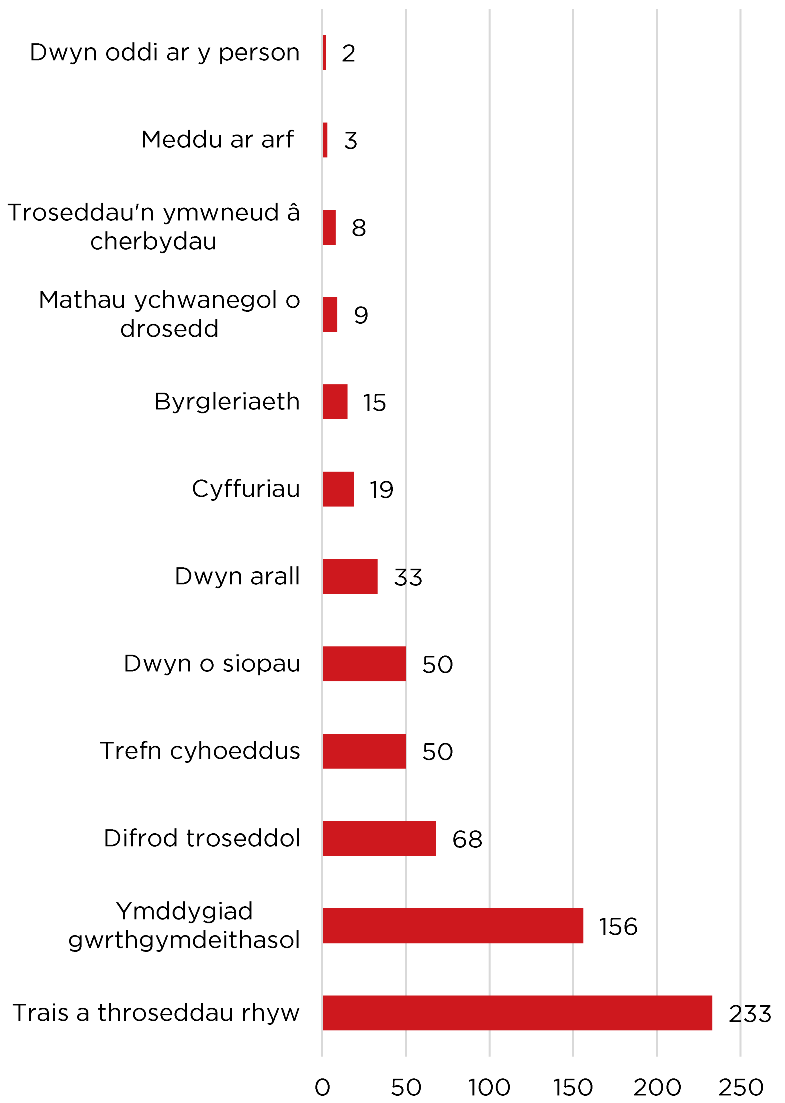
Mae'r tri phrif fath o droseddu yn cyfrif am 71% o gyfanswm y digwyddiadau ym Mhwllheli yn y cyfnod.

Yn 2021 a 2022, brigodd y digwyddiadau troseddu yn yr ail chwarter (Ebrill - Mehefin) ac yn 2023 brigodd y digwyddiadau yn y chwarter cyntaf (Ionawr - Mawrth).

Troseddau Pwllheli fesul chwarter (2021 – 2023)



Mathau o droseddau Pwllheli (2023 – 2024)



Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

Enillion

Mae enillion gros canolrifol yn is yng Ngwynedd nag yng Nghymru a'r DU.

Adlewyrchir hyn yn yr amcangyfrif o incwm blynyddol cyfartalog aelwydydd ar gyfer ardal Pwllheli a Nefyn o £35,100. Mae ymhlith y 15% isaf o ardaloedd yng Nghymru a Lloegr ar gyfer incwm aelwydydd a'r isaf o holl ardaloedd Pen Llŷn.

Mae gwahaniaeth o £807 rhwng enillion trigolion a gweithleoedd yng Ngwynedd, sy'n awgrymu bod pobl sy'n cymudo i Wynedd i weithio fel arfer yn ennill mwy na thrigolion Pwllheli a Nefyn.

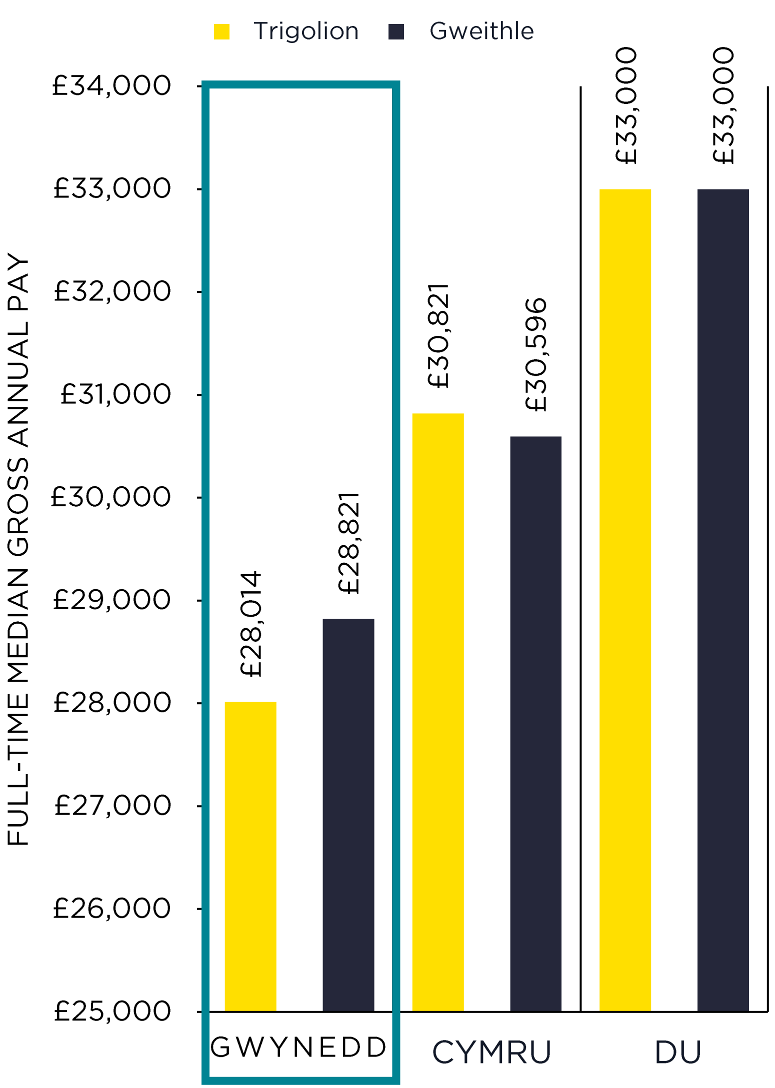
Mae trigolion Gwynedd yn ennill 18% yn llai na chyfartaledd y DU a 10% yn llai na chyfartaledd Cymru.

Mae enillion gweithleoedd yng Ngwynedd 14% yn llai na chyfartaledd y DU a 6% yn llai na chyfartaledd Cymru.

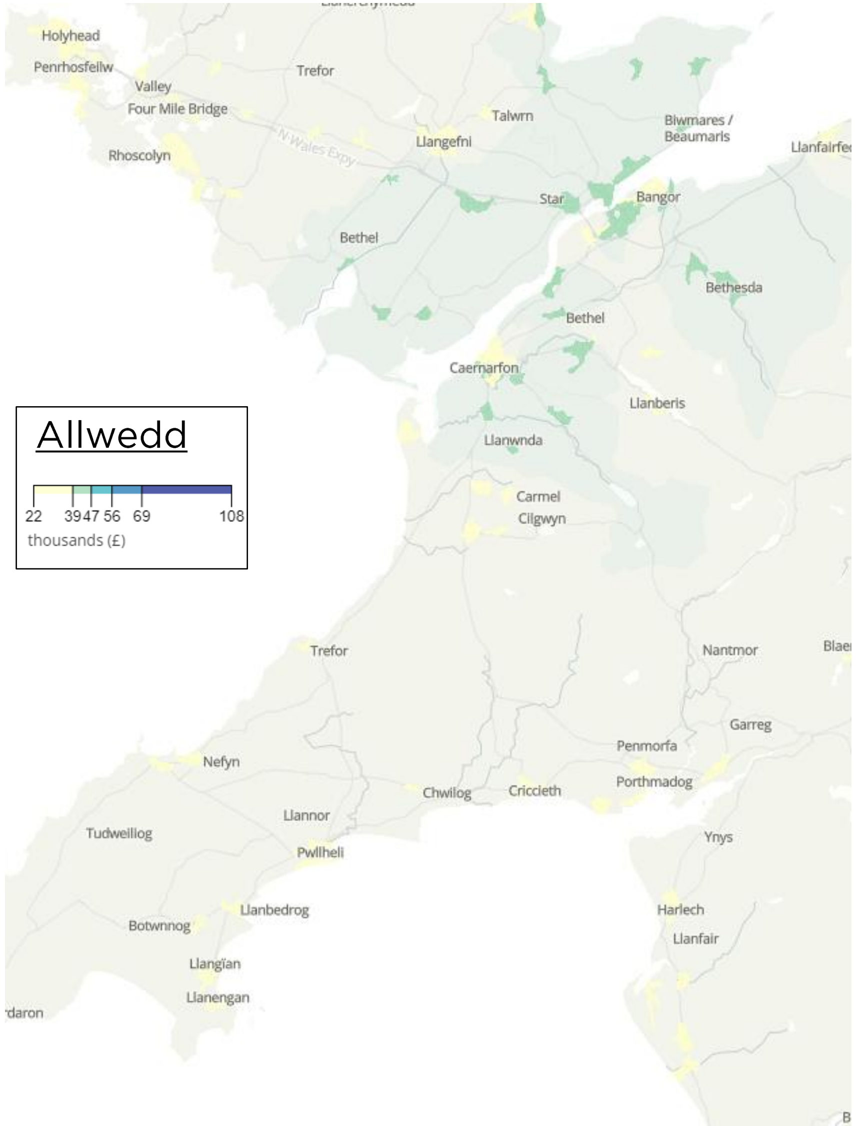
Mae enillion trigolion yng Ngwynedd wedi cynyddu 18% yn y degawd diwethaf – sy'n arafach na'r twf o 22% yn y DU a thwf o 26% yng Nghymru.

Mewn cyferbyniad, mae enillion gweithleoedd wedi cynyddu 31% sy'n dwf llawer cyflymach na'r cyfartaleddau cenedlaethol.

Enillion Preswylwyr o gymharu â Gweithleoedd Gwynedd (2022)



Amcangyfrif o incwm blynyddol aelwydydd (2023)



Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

savills

Amddifadedd

Mae 73 Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) yng Ngwynedd, sef 3.8% o'r holl LSOA yng Nghymru. Mae Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (MALIC) yn rhestru pob LSOA yn nhermau amddifadedd cyffredinol, sy'n cynnwys 8 ffactor er mwyn deall ble mae'r ardaloedd â mwyaf a lleiaf o amddifadedd.

Mae proffiliau amddifadedd y ddwy Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is sy'n cynnwys y dref (Gogledd Pwllheli, ardal i'r gogledd o'r Cob, a De Pwllheli, Marian y De a'r cyffiniau) yn debyg.

Mae'r ddwy ardal ychydig yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer amddifadedd cyffredinol – fel y'i mesurir ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (2019). Gan adlewyrchu hyn, mae Gogledd a De Pwllheli yn agos at y canolrif yn y rhan fwyaf o fathau o amddifaded.

Fodd bynnag, mae'r ddwy ardal ymhlith y 50% mwyaf difreintiedig ar gyfer incwm, gan ddangos bod cyfran uwch na'r cyfartaledd o drigolion yn derbyn budd-daliadau cysylltiedig ag incwm. Mae'n debygol bod hyn yn awgrymu bod cyfran uchel o swyddi lleol yn rhai rhan-amser a/neu gyflog isel.

Mae'r ddwy ardal hefyd ymhlith y 50% mwyaf difreintiedig ar gyfer tai yng Nghymru - mae hyn yn uwch yng Ngogledd Pwllheli, sydd ymhlith y 40% o ardaloedd sy'n dioddef fwyaf yng Nghymru. Mae hyn yn dangos bod cyfrannau uwch na'r cyfartaledd o drigolion lleol yn byw mewn tai sy'n annigonol (h.y. tai gorlawn neu dai o ansawdd gwael).

Mae Gogledd Pwllheli ymhlith y 25% mwyaf difreintiedig ar gyfer diogelwch cymunedol, sy'n dangos bod cyfraddau uwch o ddigwyddiadau tân a throseddau a gofnodir gan yr heddlu na'r cyfartaledd cenedlaethol..

Amddifadedd yng Ngogledd a De Pwllheli (2019)

Parth	Gogledd Pwllhel		De Pwllheli	
	Safle o fewn Cymru	Categori Amddifadedd	Safle o fewn Cymru	Categori Amddifadedd
Yn gyffredinol	1,078	40-50% lleiaf difreintiedig	1,042	40-50% lleiaf difreintiedig
Incwm	859	40-50% mwyaf difreintiedig	722	30-40% mwyaf difreintiedig
Cyflogaeth	962	40-50% lleiaf difreintiedig	880	40-50% mwyaf difreintiedig
Iechyd	1,070	40-50% lleiaf difreintiedig	1,139	40-50% lleiaf difreintiedig
Addysg	1,062	40-50% lleiaf difreintiedig	1,044	40-50% lleiaf difreintiedig
Mynediad at Wasanaethau	1,350	20-30% lleiaf difreintiedig	1,174	30-40% lleiaf difreintiedig
Diogelwch Cymunedol	450	20-30% mwyaf difreintiedig	1,028	40-50% lleiaf difreintiedig
Amgylchedd Ffisegol	1,186	30-40% lleiaf difreintiedig	806	40-50% mwyaf difreintiedig
Tai	710	30-40% mwyaf difreintiedig	868	40-50% mwyaf difreintiedig

Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

savills

Fforddiadwyedd tai

Canfu Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2018) mai Pen Llŷn yw'r ardal â'r lleiaf o dai fforddiadwy yng Ngwynedd.

Amcangyfrifwyd bod 69% o aelwydydd yn disgyn o dan yr incwm sydd ei angen i brynu cartref am bris tŷ chwartel isaf (£132,500). Dyma'r pris tai chwartel isaf uchaf yng Ngwynedd o fwy na £15,000 ac 20% yn uwch na chyfartaledd Gwynedd.

Er bod prisiau tai wedi newid ers 2018, mae ymatebion i ymgynghoriad Ardal Ni, a gynhaliwyd yn 2023, yn dangos bod fforddiadwyedd tai, ynghyd â chyfleoedd cyflogaeth o safon, yn parhau i fod yn bryder sylweddol i drigolion.

Aelwydydd wedi'u prisio allan o'r farchnad yng Ngwynedd – Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2018)

Ardal	Pris Tai Canolrifol	Pris Tai Chwartel Isaf	Aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad (Nifer)	Aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad (%)
Pen Llŷn	£195,000	£132,500	6,060	69.3
Dolgellau	£142,500	£115,000	3,248	63.9
Porthmadog	£167,000	£115,500	3,489	61.6
Tywyn	£142,000	£106,875	2,295	61.2
Bangor	£150,000	£110,000	6,769	59.8
Penllyn	£155,000	£94,500	1,117	55.2
Caernarfon	£141,500	£100,000	7,635	53.6
Ffestiniog	£89,000	£70,000	1,467	48.4
Gwynedd	£150,000	£107,000	31,803	59.0
Cymru	£147,500	£105,000	757,752	56.2

Llinell sylfaen economaidd-gymdeithasol

savills

Crynodeb

Ym Mhwllheli yn 2021 y mathau mwyaf cyffredin o aelwydydd oedd aelwydydd un person (dan 66 oed) ac aelwydydd un teulu gyda phâr priod/partneriaeth sifil – y ddau yn cyfrif am 22% o gyfanswm yr aelwydydd.

Roedd aelwydydd 1 person yn cyfrif am 4 o bob 10 cartref ym Mhwllheli ac roedd ychydig dan hanner ohonynt yn rhai 1 person 66 oed a throsodd. Roedd 35% arall o aelwydydd yn rhai un teulu gyda phâr priod, partneriaeth sifil neu gwpl yn cyd-fyw.

Mae hyn yn dynodi bod aelwydydd ym Mhwllheli ac, ar raddfa ehangach Gwynedd, yn fwy tebygol o fod yn llai gyda thrigolion hŷn a llai o blant dibynnol.

Mae gan Wynedd ragolygon iechyd cymharol gadarnhaol. Yn y mesurau diweddaraf roedd gan yr awdurdod lleol ddisgwyliad oes iach uwch na'r cyfartaledd ym mhob rhywedd a'r ddau gategori oedran, yn enwedig ar gyfer menywod. Mae disgwyliad oes iach dynion dros 65 oed wedi gwella i ragori ar gyfartaledd y DU yn y blynyddoedd diwethaf. Fodd bynnag, mae Cynllun Adfywio Lleol Ardal Ni (2024) yn amlygu cyfradd uwch o ordewdra ieuenctid ym Mhwllheli na chyfartaledd Gwynedd a Chymru.

Mae llesiant hefyd yn gymharol gadarnhaol yng Ngwynedd. Mae'r sir yn sgorio'n uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol am foddhad â bywyd a hapusrwydd. Mae teimlo bod bywyd yn werth chweil a sgôr pryder yn unol â'r cyfartaledd, er bod lefelau pryder wedi cynyddu'n sydyn yn y blynyddoedd diwethaf.

Dywedodd 80% o drigolion Pwllheli eu bod mewn iechyd da neu dda iawn yng Nghyfrifiad 2021. Mae 20% o drigolion yn anabl o dan y Ddeddf Cydraddoldeb (2010), sydd ychydig yn uwch na chyfartaledd Gwynedd o 18% ac yn is na chyfartaledd Cymru o 21%.

Mae data troseddu ar gyfer y 12 mis diwethaf, hyd at Ionawr 2024 yn dangos bod cyfanswm o 646 o achosion o droseddu, gyda 70% ohonynt wedi digwydd yng Ngogledd Pwllheli (ardal canol y dref). Yn 2019, roedd Gogledd Pwllheli ymhlith y 25% o ardaloedd mwyaf difreintiedig yng Nghymru o ran troseddu. Yn y 12 mis diwethaf, hyd at fis Ionawr 2024, y prif fathau o droseddau oedd trais a throseddau rhywiol, ymddygiad gwrthgymdeithasol, a difrod troseddol a llosgi bwriadol.

Mae enillion gros canolrifol yn is yng Ngwynedd nag yng Nghymru a'r DU. Mae'r amcangyfrif incwm blynyddol cyfartalog aelwydydd ar gyfer ardal Pwllheli a Nefyn o £35,100, ymhlith y 15% isaf o ardaloedd Cymru a Lloegr ar gyfer incwm aelwydydd a'r isaf o holl ardaloedd Pen Llŷn.

Mae data Malc (2019) yn dangos bod Gogledd a De Pwllheli yn debyg i gyfartaledd Cymru o ran amddifadedd cyffredinol. Fodd bynnag, mae'r ddwy ardal ymhlith y 50% o ardaloedd mwyaf difreintiedig yng Nghymru o ran amddifadedd incwm a thai.

Mae Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (2018) wedi canfod mai Pen Llŷn yw'r ardal sydd â'r lleiaf o dai fforddiadwy yng Ngwynedd, gyda bron i 7 o bob 10 aelwyd wedi eu prisio allan o'r farchnad. Mae ymatebion i ymgynghoriad Ardal Ni, a gynhaliwyd yn 2023, yn dangos bod fforddiadwyedd tai, ynghyd â chyfleoedd cyflogaeth o safon, yn parhau i fod yn bryder sylweddol i drigolion.

2.3 Llinell Sylfaen Marchnad Fasnachol ac Ymweliadau

Perchnogaeth tir

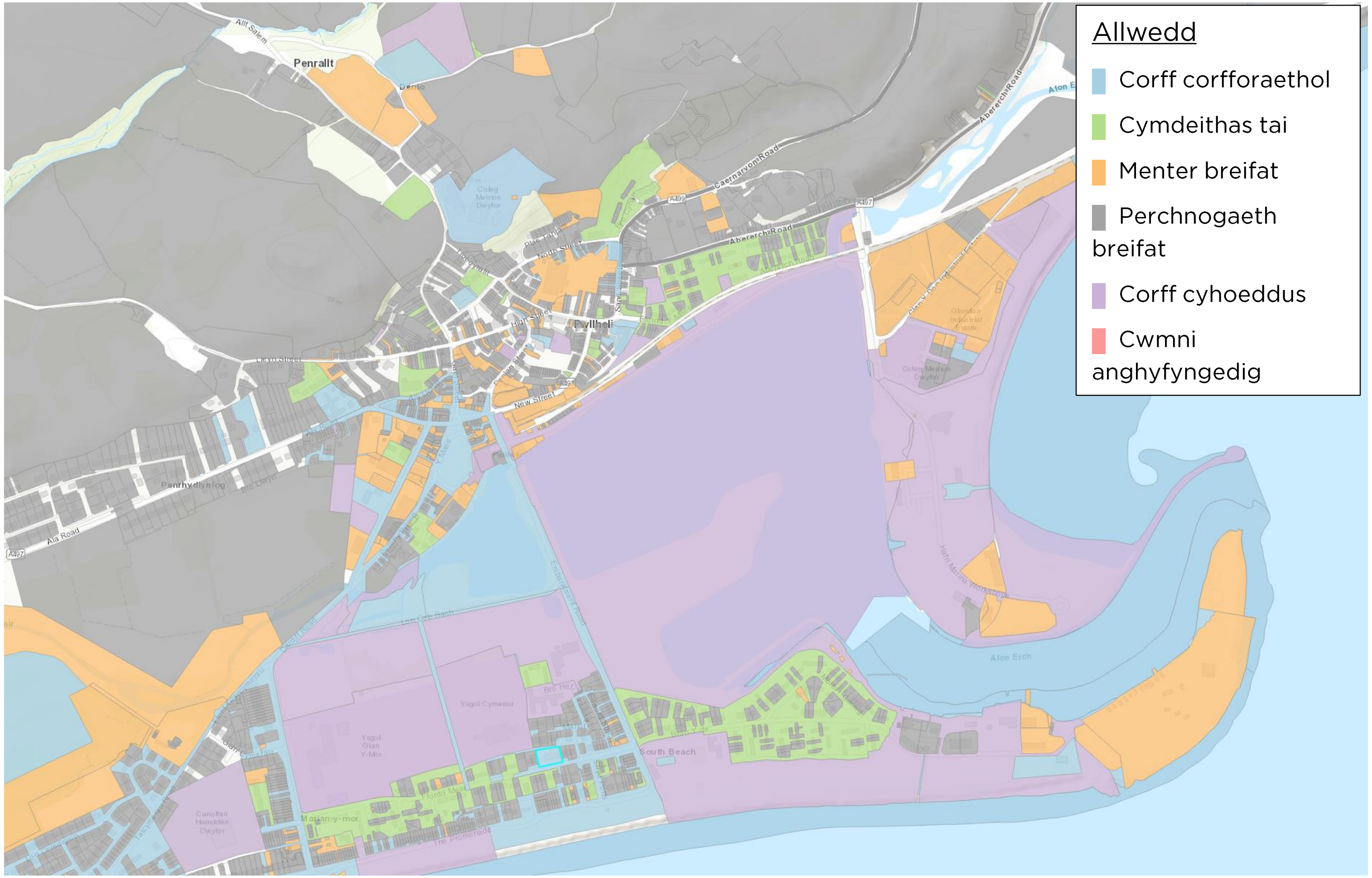
Mae mwyafrif y tir yn y dref yn eiddo i unigolion preifat, mentrau, cymdeithasau tai, Ystad y Goron, a Chyngor Gwynedd.

Mae Cyngor Gwynedd yn berchen ar symiau sylweddol o dir yn y dref, gan gynnwys yr harbwr a'r Marina. Cyngor Gwynedd sydd hefyd yn berchen ar lawer o seilwaith gwyrdd a chymdeithasol y dref, gan gynnwys Yr Ynys, gwarchodfa natur Lôn Cob Bach, Ysgol Glan-y-Môr, Ysgol Cymerau a Chanolfan Hamdden Dwyfor.

Mae Ystad y Goron yn berchen ar lawer o'r blaendraeth (tir rhwng y marc penllanw cymedrig a'r marc distyll cymedrig), gan gynnwys yr ardal i'r de o'r Promenâd a'r fynedfa i'r harbwr.

Mae Cymdeithas Tai Adra yn berchen ar bedwar safle ym Mhwllheli, gan gynnwys: Bro Cynan, i'r de o Ffordd Aberech, Frondeg, ac Ystad Ffordd Mela. Adra sydd hefyd yn berchen ar yr hen gaeau hoci yng ngogledd y dref, sy'n ddyraniad tai (cyfeirnod: T30).

Mae Cymdeithas Tai Grŵp Cynefin yn berchen ar nifer tebyg o safleoedd yn y dref gan gynnwys: Cesail y Bryn, Cae Dafis ger Eglwys San Pedr a Glan Rhyd.



Marchnad Eiddo Manwerthu

Mae data CoStar yn dangos bod 59 eiddo manwerthu yng nghanol tref Pwllheli gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 166,615 troedfedd sgwâr

Mae mwyafrif yr eiddo manwerthu wedi'u lleoli ar hyd y Stryd Fawr, Stryd Moch a Stryd Penlan, gan ffurfio craidd manwerthu canolog.

Mae tair archfarchnad yng nghanol y dref (Lidl, Iceland ac Asda) sy'n adlewyrchu rôl y dref fel canolfan wasanaeth trefol a hyb ar gyfer economi ymwelwyr y rhanbarth.

Mae unedau mwy (5,000 troedfedd sgwâr a mwy) yng nghanol y dref wedi'u meddiannu'n bennaf gan fanwerthwyr lluosog cenedlaethol (e.e. Home Bargains), fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o'r unedau yng nghanol y dref yn cael eu meddiannu gan fanwerthwyr annibynnol.

Ar hyn o bryd nid oes unrhyw unedau manwerthu newydd yn cael eu hadeiladu yng nghanol y dref, gyda'r uned olaf yn cael ei hadeiladu yn 2012 (Asda ar Y Traeth). Mae siop Aldi yn cael ei chodi ar hyn o bryd ar gyrion y dref, i'r gogledd o Ffordd Caernarfon (A499). Yn 19,420 troedfedd sgwâr, yr Aldi fydd y trydydd mwyaf o ran eiddo manwerthu ym Mhwllheli, yn dilyn Asda ac Adeilad y Colonâd (Costa).

Eiddo Manwerthu Pwllheli (2024)

Marchnad Eiddo Manwerthu

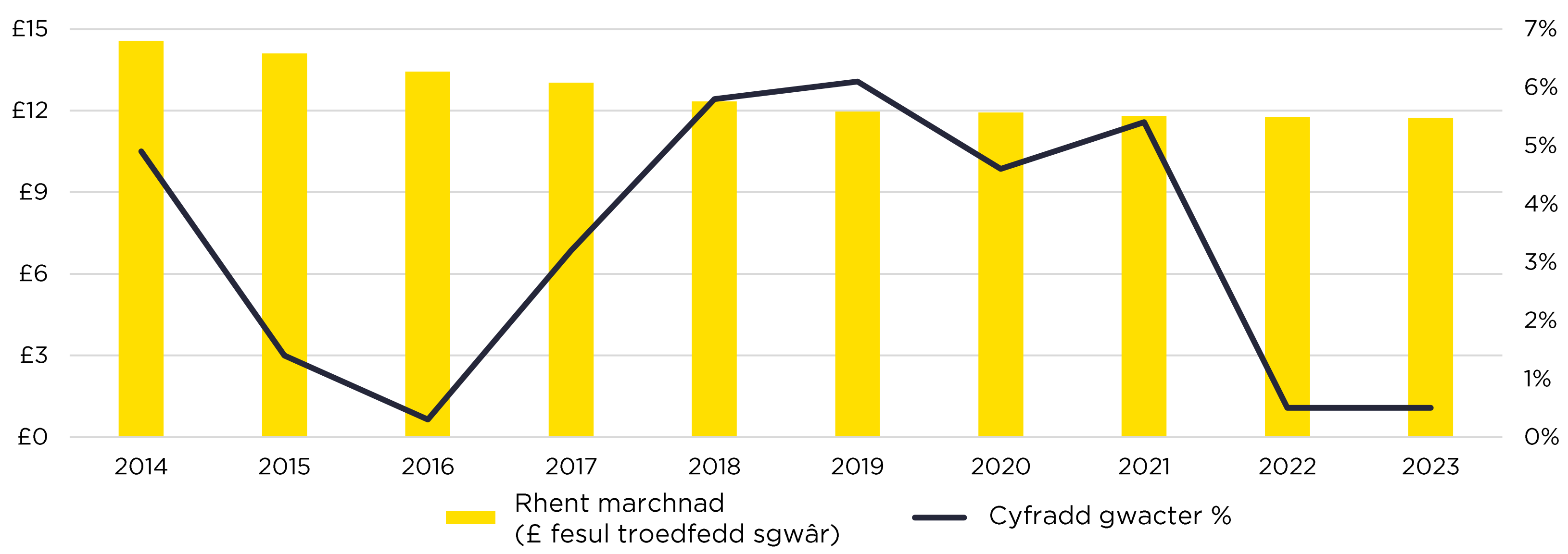
Dengys data CoStar fod rhenti'r farchnad manwerthu wedi gostwng tua £2.80 fesul troedfedd sgwâr, rhwng 2014 a 2023, ond mae'r gyfradd siopau gwag wedi aros yn gyson isel. Ar ddiwedd 2023, roedd y gyfradd gwacter bron yn 0%, ar ôl gostwng o fod ar ei uchaf yn 6% yn 2019. Dywedodd y Cwmni Data Lleol mai 17% oedd cyfradd gyfartalog Cymru ar gyfer eiddo gwag yn 2023.

Mae hyn yn debygol o ddangos cydbwysedd yn y galw a'r cyflenwad yn y farchnad leol gyda rhenti'n gostwng i ateb y galw. Mae buddsoddiad yn yr ardal gan Aldi a phresenoldeb tair archfarchnad hefyd yn dangos bod y farchnad leol yn perfformio'n dda.

Mae data blwyddyn hyd yma ar gyfer 2024 yn dangos bod cynnydd sylweddol wedi bod mewn arwynebedd llawr gwag ym Mhwllheli, gyda thua 14,500 troedfedd sgwâr o arwynebedd llawr manwerthu yn dod yn wag. Mae hwn yn swm sylweddol, sydd bron yn 10% o gyfanswm yr arwynebedd llawr manwerthu. Dylanwadwyd yn bennaf ar hyn gyda chau siop Wilko ac mae'n bosibl bod rhai adeiladau'n cael eu hadnewyddu (a allai gael eu categoreiddio fel rhai gwag).

Mae rhenti marchnad ar gyfer eiddo manwerthu ym Mhwllheli fymryn yn is na chyfartaledd Gwynedd a thua £3 y droedfedd sgwâr yn is na chyfartaledd Cymru. Mae cyfartaledd rhenti yng Ngwynedd wedi gostwng gan gyfran debyg i rai Pwllheli.

Rhenti Marchnad Manwerthu a Chyfradd Gwacter Pwllheli (2014-2023)



Rhent Marchnad Manwerthu- £ fesul troedfedd sgwâr (2024)

LLINELL SYLFAEN

Marchnad Eiddo Manwerthu

savills

Datblygiadau Manwerthu yn yr Arfaeth

Mae data Glenigan yn rhoi mynediad at gronfa ddata fawr o brosiectau adeiladu ledled y DU. Er nad yw'r gronfa ddata yn cynnwys pob prosiect, mae'n rhoi trosolwg lefel uchel cywir o'r hyn sy'n digwydd ym Mhwllheli.

Mae data Glenigan yn dangos bod dau ddatblygiad yn yr arfaeth a fydd yn rhoi 21,440 troedfedd sgwâr ychwanegol o arwynebedd llawr manwerthu i'r dref.

Mae'r ddau ddatblygiad yn fuddsoddiadau gan gadwyni archfarchnadoedd mawr ac yn dangos bod y farchnad fanwerthu leol yn perfformio'n dda ac yn cael ei hysgogi gan ymwelwyr, yn enwedig o ystyried lleoliad gwledig y dref a'r boblogaeth sy'n lleihau.

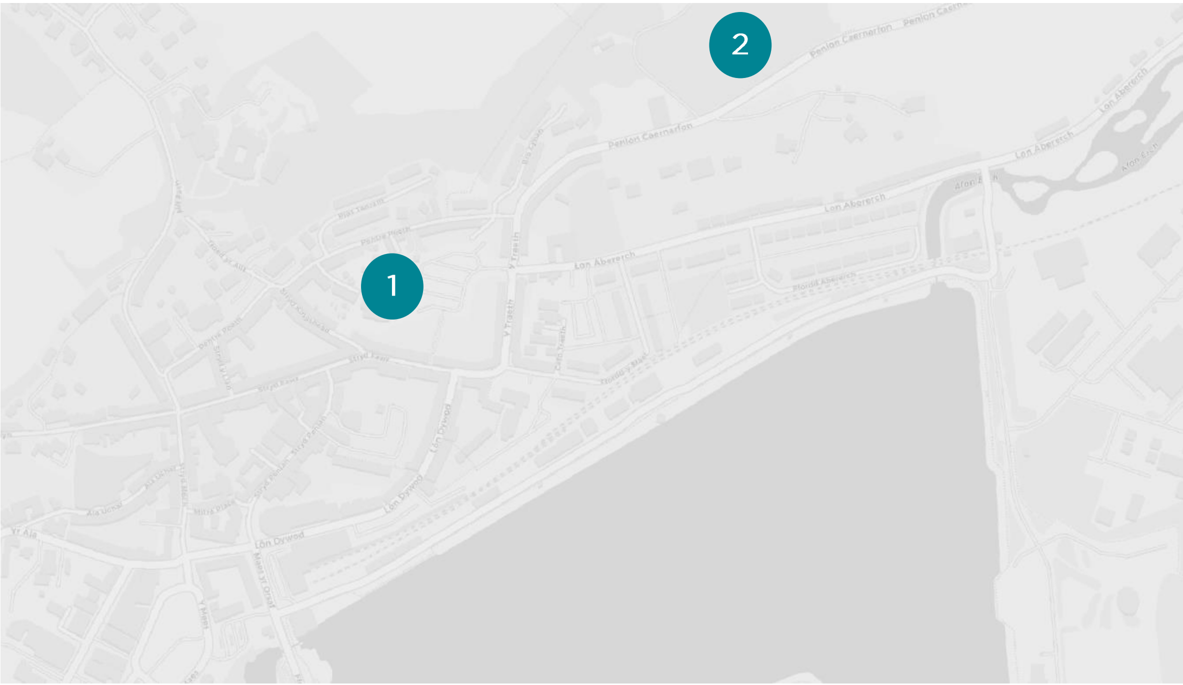
1. Ehangu Asda

Enghangu'r archfarchnad ar Y Traeth i ddarparu 2,020 troedfedd sgwâr ychwanegol o arwynebedd llawr manwerthu, gyda 1,090 troedfedd sgwâr ohono ar gyfer gwerthu nwyddau cyfleus a 600 troedfedd sgwâr ar gyfer gwerthu nwyddau cymharu..

2. Adeiladu Aldi newydd

Adeiladu archfarchnad 19,420 troedfedd sgwâr gyda maes parcio a mynediad ar ddyraniad preswyl ger yr A499 (Ffordd Caernarfon). Mae'r archfarchnad yn cael ei hadeiladu ar hyn o bryd ac mae llwybr beicio a cherdded a rennir newydd yn rhan o'r gwaith.

Map o'r Datblygiadau Manwerthu yn yr Arfaeth



Delwedd o'r siop Aldi newydd (Vector Design)

Marchnad Eiddo Lletygarwch

Marchnad Eiddo Lletygarwch

There are four hotels within the town, all of which are smaller scale pub accommodation:

- Gwesty'r Goron (11 ystafell)
- Gwesty Victoria (9 ystafell)
- Y Castell
- Y Tŵr (ar gau ar gyfer ei adnewyddu ar hyn o bryd)

Yn ogystal, mae Pen Cob (Wetherspoons) wedi cael caniatâd cynllunio i addasu ei loriau uchaf yn westy, gan ddod â 15 ystafell ychwanegol i'r farchnad (gweler yr adran Ymwelwyr a Thwristiaeth isod i gael dadansoddiad o farchnad llety'r dref).

Nid oes gwesty canolig na mawr ym Mhwllheli. Roedd ymatebion i ymgynghoriad Ardal Ni yn amlygu'r galw am westy mwy yn y dref (gweler Adran 4 am fanylion pellach).

Mae gwesty Travelodge wedi'i gynnig yn flaenorol ar blot gwag ar Stad Ddiwydiannol Glan-y-Don, sy'n eiddo i Gyngor Gwynedd, gerllaw Plas Heli.

Mae'r dyluniadau a gynhyrchwyd yn dangos y byddai'r gwesty wedi cynnwys 55 o welyau ar ddau lawr. Yn 2018, ceisiwyd buddsoddiad o tua £5.8 miliwn i ariannu datblygiad y gwesty. Ym mis Ebrill 2023 roedd Pwllheli yn dal i fod ar restr Travelodge o leoliadau targed ar gyfer ehangu.

Mae data CoStar ar gael ar gyfer dau eiddo lletygarwch ym Mhwllheli.

Mae'r data hwn yn dangos cyfradd y defnydd 12 mis o 81% - cynnydd gan 3.5% ar y cyfnod blaenorol. Mae hyn yn uwch na'r gyfradd ar gyfer Gogledd Cymru (80%) a'r DU (77%).

Y pris dyddiol cyfartalog (ADR) ym Mhwllheli oedd £76, yr un faint â chyfartaledd Gogledd Cymru ond £35 yn llai na chyfartaledd y DU o £111. Mae ADR ym Mhwllheli wedi cynyddu £26 ers 2014.

Y refeniw fesul ystafell sydd ar gael (REVPAR) ym Mhwllheli yw £62. Mae hyn wedi cynyddu 5.8% yn y 12 mis diwethaf. Mae hyn yn uwch na Gogledd Cymru (£61) ac yn sylweddol is na'r DU (£86). Tra bod twf yn REVPAR ym Mhwllheli wedi bod bron ddwywaith y cyfartaledd rhanbarthol, mae'n is na chyfradd twf y DU o 10.1%.

Mae REVPAR ym Mhwllheli wedi cynyddu £23, o £38 yn 2014.

Mae pris gwerthu'r farchnad fesul ystafell ym Mhwllheli yn debyg iawn i Ogledd Cymru ac yn sylweddol rhatach na chyfartaledd y DU.

Mae arenillion y farchnad yn unol â'r cyfartaledd rhanbarthol, sef 5.7%, ac yn uwch na chyfartaledd y DU o 5.5%.

Ystadegau Lletygarwch Pwllheli (Mawrth 2023 – Mawrth 2024)

12 MO OCC RATE	12 MO ADR	12 MO REVPAR	MARKET SALE PRICE/ROOM	MARKET YIELD
81.1% +3.5%	£76 +2.2%	£62 +5.8%	£104K +6.7%	5.7% +0.3%
Prior Period 78.4%	Prior Period £74	Prior Period £58	Prior Period £97.6K	Prior Period 5.4%

Ystadegau Lletygarwch Gogledd Cymru (Mawrth 2023 – Mawrth 2024)

12 MO OCC RATE	12 MO ADR	12 MO REVPAR	MARKET SALE PRICE/ROOM	MARKET YIELD
79.6% +1.0%	£76 +2.7%	£61 +3.7%	£105K +8.1%	5.8% +0.3%
Prior Period 78.8%	Prior Period £74	Prior Period £58	Prior Period £96.8K	Prior Period 5.5%

Ystadegau Lletygarwch y DU (Mawrth 2023 – Mawrth 2024)

12 MO OCC RATE	12 MO ADR	12 MO REVPAR	MARKET SALE PRICE/ROOM	MARKET YIELD
77.2% +2.4%	£111 +7.5%	£86 +10.1%	£211K +14.6%	5.5% +0.2%
Prior Period 75.4%	Prior Period £103	Prior Period £78	Prior Period £184K	Prior Period 5.3%

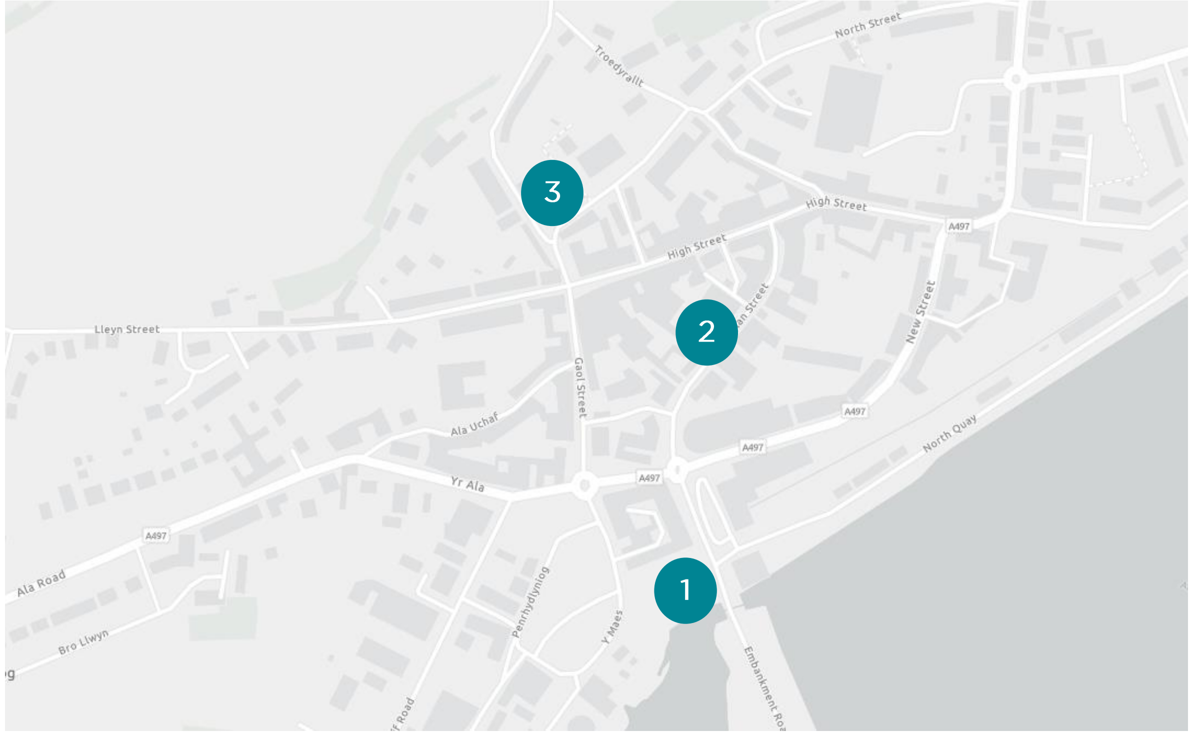
Marchnad Eiddo Lletygarwch

Datblygiadau Lletygarwch yn yr Arfaeth

Bu ystod o fuddsoddiadau mewn lletygarwch ym Mhwllheli gan gynnwys gan y sector cyhoeddus a’r trydydd sector yn ogystal â’r sector preifat. Mae cwblhau’r gwaith adnewyddu i Neuadd Dwyfor yn gysylltiedig â darpariaeth gwesty a stiwdio crochenwaith newydd yn y dyfodol yn debygol o gael effaith gadarnhaol dros ben ar fywiogrwydd a pherfformiad economaidd canol y dref.

Bydd gwelliannau i dir y cyhoedd yng nghanol y dref hefyd yn ychwanegu at effaith gadarnhaol y buddsoddiadau hyn.

Map o’r Datblygiadau Lletygarwch yn yr Arfaeth



1. Ymestyn a newid defnydd Pen Cob (Wetherspoons)

Estyniad i dafarn i greu gardd gwrw a newid defnydd lloriau uwch i fod yn westy (15 ystafell). Mae’r datblygiad yn golygu dymchwel yn rhannol ac addasu warws y tu ôl i Ben Cob.

2. Adnewyddu theatr

Ail-agorodd Neuadd Dwyfor, cyfleuster celf a chymunedol, yn 2023 yn dilyn rhaglen adnewyddu dwy flynedd a hanner gwerth £1.5 miliwn a ariannwyd gan Gyngor Gwynedd. Roedd yr adnewyddiad yn cynnwys gwaith cynnal a chadw hanfodol a moderneiddio cyfleusterau llyfrgell yr adeilad. Mae cyllid pellach, a gafwyd gan Gyngor Celfyddydau Cymru, yn cael ei ddefnyddio i gyflwyno ystod ehangach o ddigwyddiadau byw (e.e. sioeau cerddoriaeth, comedi a theatr).

3. Stiwdio crochenwaith

Addasu Capel Salem, sydd wedi’i leoli ar Stryd Moch ar gyrion canol y dref, yn stiwdio crochenwaith. Mae Capel Salem yn wag ar hyn o bryd, a bydd yr addasiad yn creu stiwdio crochenwaith newydd a fydd yn gartref i The New Potter Community Interest Company, gan ddarparu prentisiaethau â thâl i bobl ifanc lleol.

Ymwelwyr a Thwristiaeth

savills

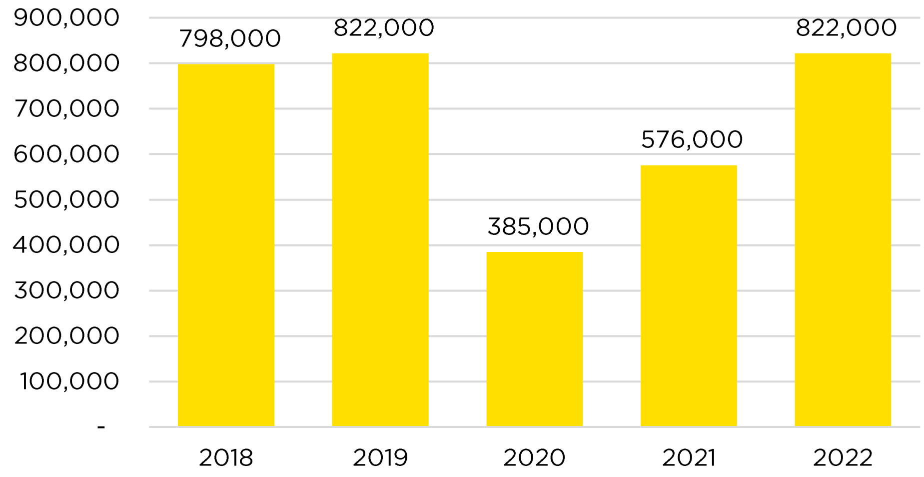
Ystadegau Ymwelwyr Pwllheli

Mae data STEAM o 2018 i 2022 yn dangos bod 822,000 o ymwelwyr wedi ymweld â Phwllheli yn 2022 – sy'n cyfateb i'w hanterth, cyn pandemig COVID-19, yn 2019.

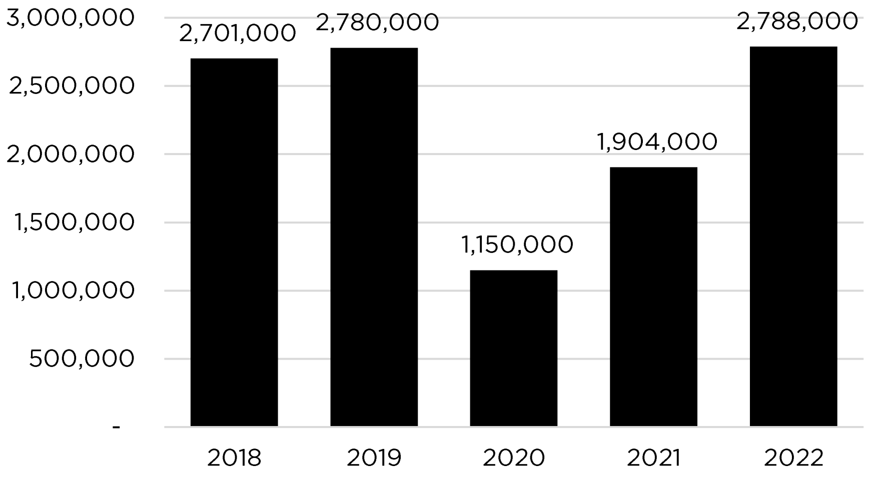
Ar draws yr holl fetrigau (nifer yr ymwelwyr, diwrnodau, ac effaith economaidd), mae Pwllheli wedi gwella i'r un lefel neu'n uwch nag ydoedd cyn pandemig COVID-19.

O ran effaith economaidd, cyrhaeddodd Pwllheli gyfanswm o £152 miliwn yn 2022, dros 10% yn uwch nag yn 2019. Mae hyn yn awgrymu bod perfformiad y dref fel cyrchfan ymwelwyr wedi gwella ers 2019 a'i bod yn denu lefel uwch o wariant ymwelwyr.

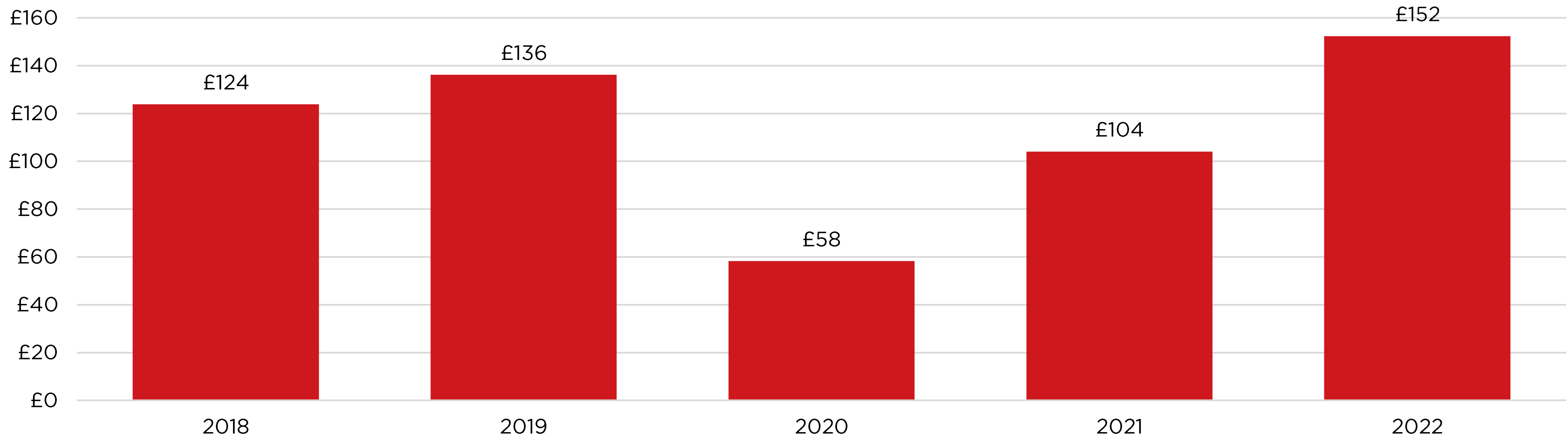
Ardal Pwllheli – Nifer yr Ymwelwyr



Ardal Pwllheli – Diwrnodau a Dreuliwyd yn yr Ardal gan Ymwelwyr



Ardal Pwllheli – Effaith Economaidd Ymwelwyr (£ miliynau)



Ymwelwyr a Thwristiaeth

Ystadegau Ymwelwyr Pwllheli

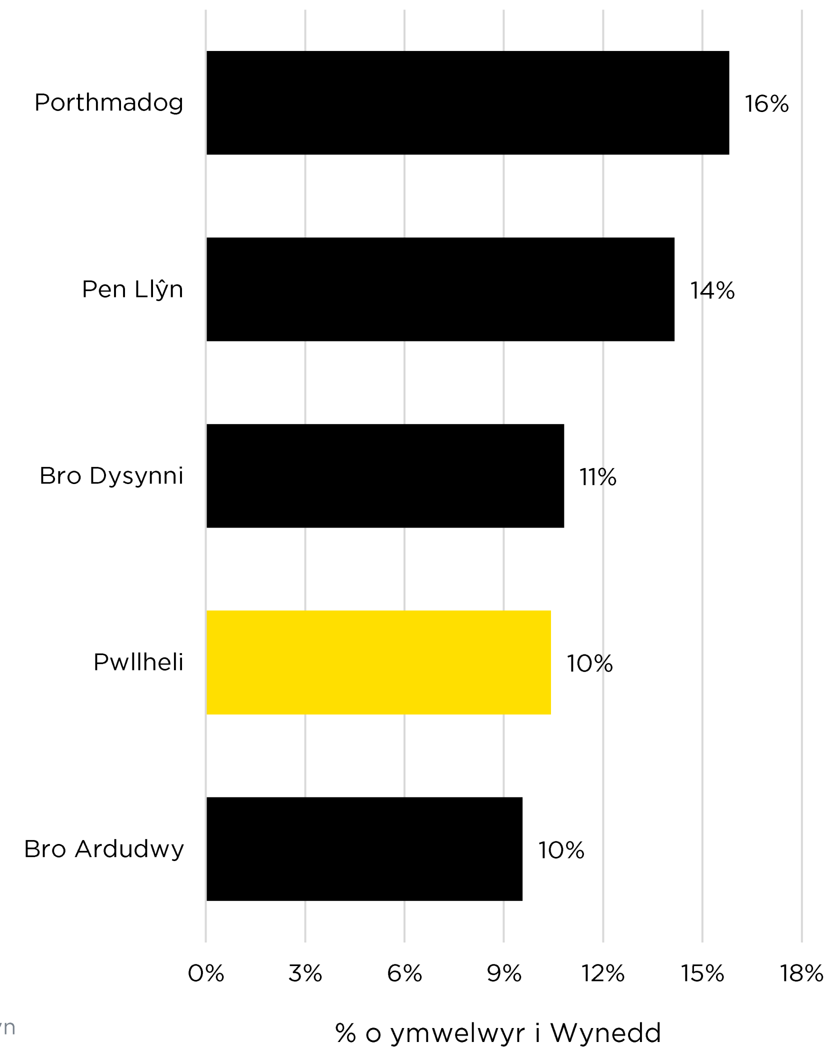
Allan o 13 ardal yng Ngwynedd, gosodwyd Pwllheli yn bedwerydd o ran niferoedd ymwelwyr a phumed am effaith economaidd yn 2022. Mae hyn yn dangos bod gan Bwllheli un o'r economïau ymwelwyr mwyaf yn y rhanbarth.

Fodd bynnag, mae Pwllheli yn perfformio'n waeth o ran effaith economaidd fesul ymwelydd o gymharu â chyfartaledd Gwynedd ac ardaloedd sydd â niferoedd tebyg o ymwelwyr (megis Bro Dysynni[1] a Bro Ardudwy[2]) neu ardaloedd cyfagos (megis Pen Llŷn[3]). Pe bai Pwllheli'n perfformio ar gyfartaledd Gwynedd, byddai'n creu effaith economaidd ychwanegol o £6.5 miliwn gan ymwelwyr.

Er bod Pwllheli yn llwyddiannus mewn denu ymwelwyr a bod twristiaeth yn gyfran sylweddol o'r economi leol, mae'r data hwn yn dangos bod Pwllheli yn denu llai o wariant fesul ymwelydd ac o ganlyniad yn derbyn llai o fudd economaidd.

Mae hyn yn debygol o fod wedi'i ysgogi, yn rhannol, gan fod llai o ymwelwyr yn aros dros nos yno (sy'n gwario llawer mwy yn yr ardal leol). Gall hyn fod yn ganlyniad i i beidio â chael gwesty maint canolig neu lety tebyg yn y dref.

5 Lleoliad Uchaf Gwynedd yn ôl Nifer Ymwelwyr (2022)



Effaith Economaidd fesul Ymwelydd (2022)

1) Bro Dysynni – Aberdyfi, Abergynolwyn, Llwyngwril, a Tywyn
2) Bro Ardudwy – Abermaw, Harlech, Llanaber, a Llandecwyn
3) Pen Llŷn – Ardal gorllewin o Bwllehli, cynnwys Llanbedrog a Nefyn

Ymwelwyr a Thwristiaeth

Mathau o Lety ym Mhwllheli

Cofnododd Arolwg Stoc Gwelyau Twristiaeth Cyngor Gwynedd 1,092 o welyau ledled Pwllheli yn 2018/19, a oedd yn cyfateb i 1% o gyfanswm Gwynedd. Mae tua 80% yn Ne Pwllheli.

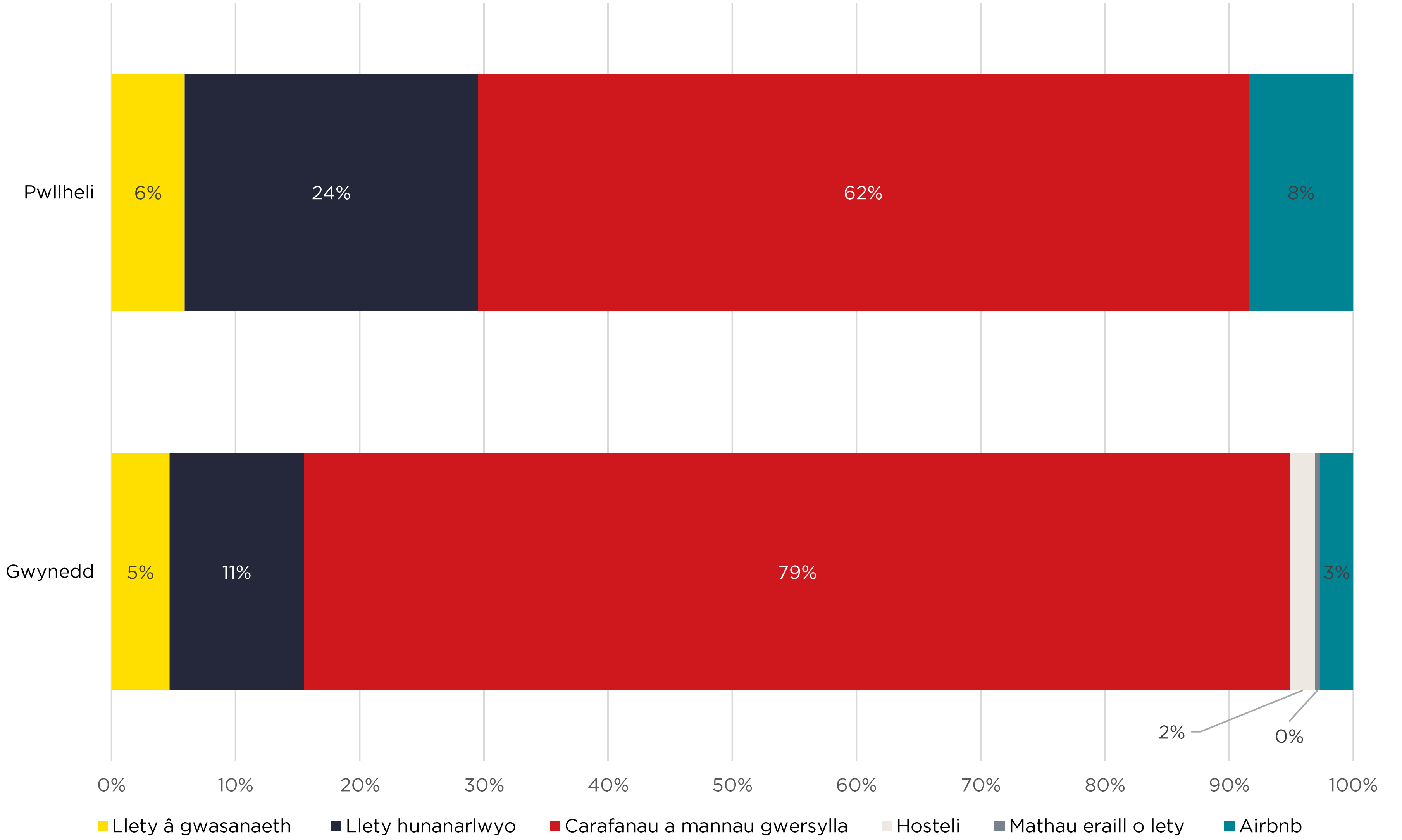
Roedd y mwyafrif o welyau'r dref (tua 700) yn garafanau a mannau gwersylla, sef 62% o'r holl welyau – o gymharu â 79% ar gyfartaledd yng Ngwynedd. Parc Gwyliau Gimblet Rock sy'n gyfrifol yn bennaf am hyn.

Mae gan Bwllheli nifer uwch o lety hunanarlwyo ac Airbnb o gymharu â Gwynedd. Mae tua chwarter stoc gwelyau'r dref (258 o welyau) yn hunanarlwyo o gymharu â chyfartaledd Gwynedd o 11%. Yn yr un modd, mae 8% (92 gwely) yn rhai Airbnb, o gymharu â chyfartaledd Gwynedd o 3%.

Mae llety â gwasanaeth (e.e. gwestai) yn gwneud 6% o stoc gwelyau'r dref (64 gwely) sy'n debyg o gyfartaledd Gwynedd o 5%.

Nid oes hosteli na mathau eraill o lety ym Mhwllheli.

Math o Lety (2018/19)



2.4 Canfyddiadau Allweddol

Canfyddiadau Allweddol

Mae 76% o drigolion Pwllheli yn siarad Cymraeg, canran sydd ymhlith yr uchaf yng Nghymru. Mae maint poblogaeth y dref wedi aros yn sefydlog rhwng 2001 a 2021, ac mae gan y dref boblogaeth oedran gweithio (16 – 64) a phoblogaeth 65+ oed uwch na chyfartaledd Cymru. Mae yna hefyd gyfran sylweddol uwch na'r cyfartaledd o aelwydydd un person (40% o gyfanswm yr aelwydydd).

Mae disgwyliad oes iach yng Ngwynedd yn uwch na chyfartaledd y DU ac mae amddifadedd iechyd ym Mhwllheli yn gymharol isel, ond mae cyfraddau gordewdra plant yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol. Er bod amddifadedd cyffredinol yn agos at gyfartaledd Cymru, mae yna amddifadedd tai ac incwm sylweddol.

Mae cyfran is o drigolion gyda chymwysterau Lefel 4 ac uwch ym Mhwllheli ac mae cyfartaledd incwm aelwydydd yn yr ardal ymhlith y 15% isaf yn y wlad. Mae cyfran is o drigolion mewn galwedigaethau proffesiynol ac mae'r diffyg cyfleoedd cyflogaeth o safon wedi'i nodi fel pryder gan breswylwyr. Ar lefel awdurdod lleol, mae gan breswylwyr gymwysterau cynyddol uchel gyda chyfran fwy o breswylwyr NVQ4+.

Ymddengys fod economi canol y dref mewn sefyllfa gref gydag ansawdd a maint yr arwynebedd llawr masnachol yn cynyddu trwy addasiadau ac estyniadau i adeiladau presennol. Mae'r gyfradd adeiladau gwag yn isel ond mae wedi codi yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. Mae busnesau ym Mhwllheli yn ficro o ran maint yn bennaf ac yn y sectorau manwerthu, llety a gwasanaethau bwyd, gan adlewyrchu rôl amlwg twristiaeth yn yr economi leol.

Mae'r farchnad lletygarwch wedi perfformio'n gryf yn ystod y blynyddoedd diwethaf, yn ôl pob tebyg yn rhannol gysylltiedig â COVID-19, gyda chyfraddau meddiannaeth uchel a refeniw cynyddol. Mae buddsoddiadau yn y farchnad lletygarwch gan y sector cyhoeddus a phreifat (e.e. trawsnewid gwesty Pen Cob) yn ddangosydd cadarnhaol arall ar gyfer iechyd economi ymwelwyr yr ardal.

Nid oes gwesty canolig ei faint ym Mhwllheli. Yn hytrach, llety tafarn yw'r enghreifftiau o lety â gwasanaeth yn bennaf. Mae ymgynghoriad cyhoeddus yn awgrymu bod galw am westy yn y dref ac mae'r Cynllun Adfywio Lleol (2024) wedi nodi datblygu gwesty newydd (yn Stad Ddiwydiannol Glan-y-Don) yn gam gweithredu allweddol.

Fforddiadwyedd tai yw un o'r materion mwyaf sy'n wynebu trigolion, gyda'r rhan fwyaf o drigolion yn methu fforddio cartref yn yr ardal. Mae'r dref yn wynebu cyfyngiadau datblygu sylweddol (e.e. risg llifogydd) sy'n lleihau nifer y safleoedd posibl ar gyfer datblygu; mae potensial ar gyfer addasu adeiladau gwag

03

Yr Amgylchedd Adeiledig a Naturiol

DronePics.Wales (CC-BY 4.0)

Rhagymadrodd

Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o amgylchedd naturiol ac adeiledig Pwllheli, gan gynnwys yr amrywiaeth unigryw o amgylcheddau naturiol sydd o fewn ei ffiniau, gan gynnwys traethau, coetir a gwlyptiroedd.

Bwriedir i'r adran ddarparu llinell sylfaen sy'n cefnogi datblygiad Cynllun Natur ar gyfer Pwllheli yn y dyfodol. Bydd y Cynllun Natur yn canolbwyntio ar wella a diogelu byd natur a bydd yn cael ei ddatblygu gyda'r gymuned leol.

Yn yr adran hon ymdrinnir â'r agweddau canlynol ar amgylchedd adeiledig a naturiol y dref:

- Dynodiadau amgylcheddol lleol, rhanbarthol a chenedlaethol
- Risg llifogydd a lliniaru risg llifogydd
- Adeiladau rhestredig ac ardal gadwraeth

Pwllheli tua 1778
(Llyfrgell Genedlaethol Cymru)

Dynodiadau amgylcheddol

Saif Pwllheli ar arfordir deheuol Pen Llŷn, ardal o bwysigrwydd amgylcheddol mawr oherwydd ei bioamrywiaeth, tirwedd a microhinsawdd. Adlewyrchir hyn yn y nifer sylweddol o gynefinoedd gwarchodedig yn y dref a'r Penrhyn yn ehangach.

Bwriad Tirweddau Hanesyddol yw cydnabod a hyrwyddo gwerth hanesyddol ardal a gellir eu defnyddio wrth wneud penderfyniadau cynllunio a datblygu. Lleolir Pwllheli o fewn **Tirwedd Hanesyddol Llŷn ac Ynys Enlli**. Dynodwyd yr ardal yn 2001 oherwydd ei "chyfoeth ac amrywiaeth mawr a digyffelyb, ran amlaf o nodweddion archeolegol a hanesyddol ar raddfa lai."

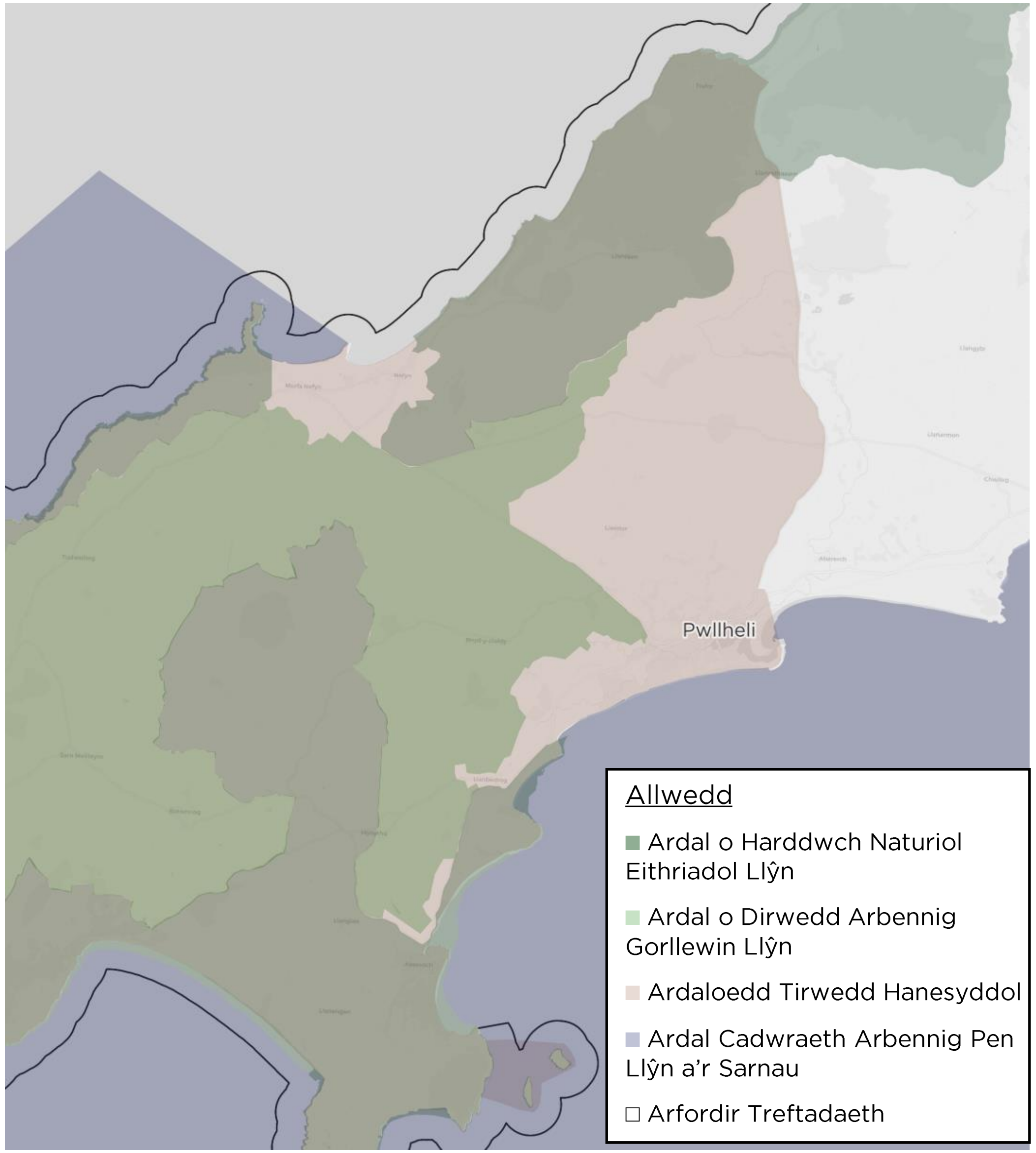
Mae Pwllheli wedi'i lleoli nesaf at **Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Pen Llŷn** a'r Sarnau sy'n cwmpasu ardal forol o Nefyn i bron a bod Aberystwyth, sy'n golygu ei bod yn un o'r rhai mwyaf yn y DU. Bwriad ACA yw darparu amddiffyniad i anifeiliaid, planhigion a chynefinoedd o bwysigrwydd cenedlaethol a rhyngwladol.

Mae Pen Llŷn a'r Sarnau wedi ei ddynodi oherwydd ei dirweddau tanddwr amrywiol ac anarferol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi barnu'r ACA fel un o'r ardaloedd gorau yn y DU ar gyfer riffiau, cilfachau, traethellau, aberoedd a morlynnoedd arfordirol.

Mae tref Pwllheli hefyd wedi'i lleoli'n agos i ymyl **Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Gorllewin Llŷn**. Dynodiadau anstatudol gan awdurdodau cynllunio lleol yw ATA i nodi a diogelu tirweddau o werth ffisegol, amgylcheddol, gweledol, diwylliannol a/neu hanesyddol uchel rhag datblygiadau amhriodol. Mae gorllewin Llŷn wedi ei ddynodi oherwydd cymeriad gwledig a hanesyddol ei dirwedd ac fel lleoliad SoDdGA ac AHNE.

Y tu hwnt i ardal tref Pwllheli mae **Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Llŷn** sy'n cynnwys llawer o arfordir y Penrhyn i'r gogledd a'r gorllewin. Dynodwyd yr ardal ym 1957 (y drydedd yn y DU) ac mae'n un o bump yng Nghymru. Mae'r Penrhyn wedi cael ei gydnabod ers tro fel ardal o harddwch naturiol mawr a bwriad y dynodiad yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Cyngor Gwynedd sy'n gyfrifol am reoli'r AHNE.

Mae **Arfordir Treftadaeth Llŷn** yn ymestyn o amgylch y Penrhyn o Lanbedrog (5km i'r de o Bwllheli) i Aberdesach ar yr arfordir gogleddol, ac mae'n adlewyrchu gwerth hanesyddol ac amgylcheddol sylweddol arfordir Pen Llŷn.



Yr Amgylchedd Lleol

Mae Pwllheli yn gartref i ystod eang o gynefinoedd oherwydd ei lleoliad arfordirol ym Mhen Llŷn. O fewn y dref mae sawl ardal sydd â gwerth amgylcheddol arwyddocaol, gan gynnwys Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), Gwarchodfa Natur Leol (GNL), a choetir hynafol.

Mae **Gwarchodfa Natur Lôn Cob Bach** i'r gorllewin o'r arglawdd ac mae'n un o'r ychydig Warchodfeydd Natur Lleol sy'n bodoli mewn tref yn y DU. Cynhelir y Warchodfa Natur Leol gan Ffrindiau Pwllheli ac mae'n cynnwys tir pori gwlyb, morfa heli, llaid rhynglanwol a gwelyau cyrs. Mae hyn yn gwneud yr ardal yn gynefin pwysig i lawer o rywogaethau (e.e. dyfrgwn). Cynigiodd arolwg o'r GNL ym 1995 ymestyn y Warchodfa tua'r gorllewin i Afon Penrhos.

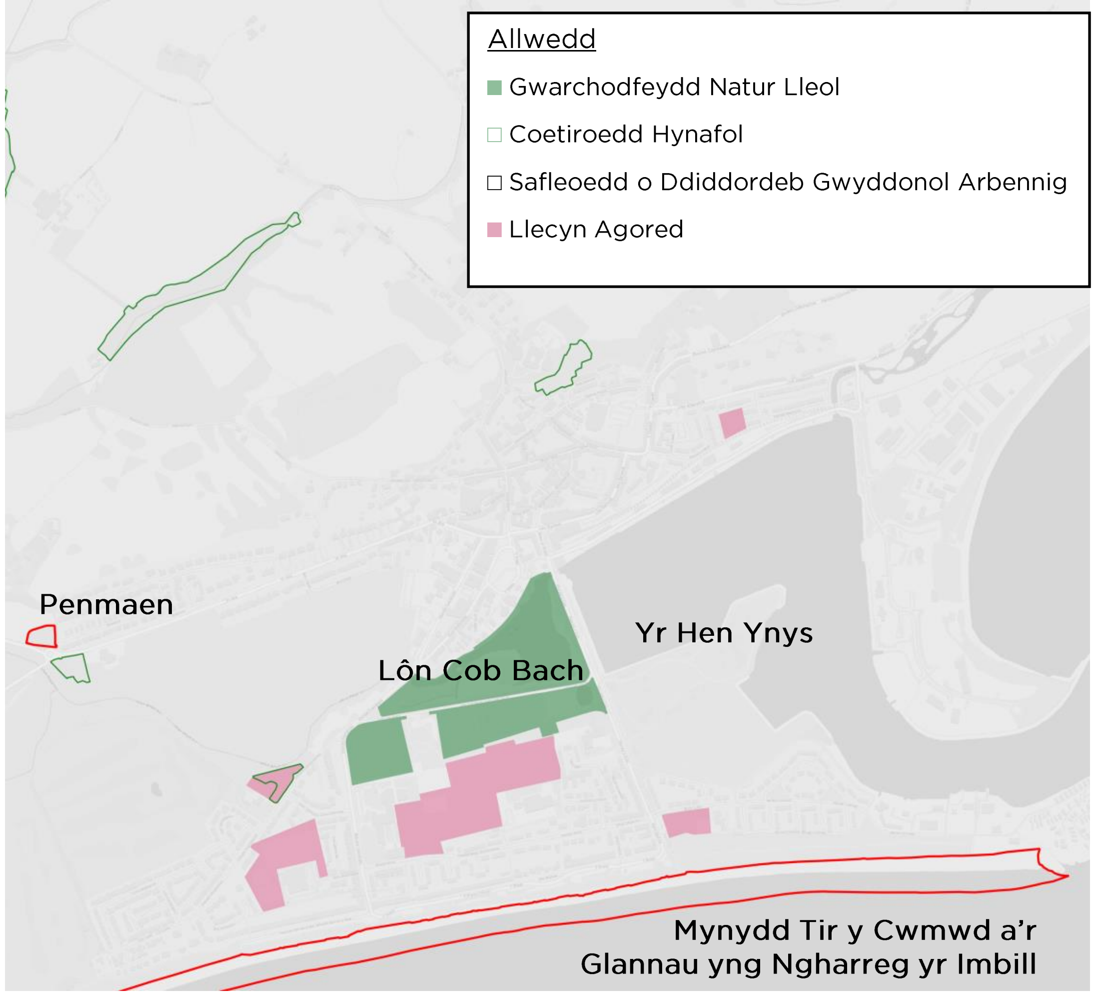
Dynodiad cadwraeth yw SoDdGA sydd wedi'i fwriadu i warchod ardaloedd o ddiddordeb biolegol a/neu ddaearegol. Mae dau SoDdGA ym Mhwllheli a'r cyffiniau:

- **Penmaen** – safle coetir 0.3 hectar ger yr A497 a ddynodwyd ym 1981 oherwydd ei ddiddordeb biolegol.
- **Mynydd Tir y Cwmwd a'r Glannau yg Ngharreg yr Imbill** - safle 164 hectar, a ddynodwyd yn 2001, sy'n ymestyn ar hyd yr arfordir o Lanbedrog.

Mae coetir hynafol yn cyfeirio at goetir sydd wedi bodoli'n barhaus ers 1600. Mae tair ardal o goetir hynafol yn y dref: **Ffordd Talcymerau, Coleg Meirion Dwyfor** a'r **Ala.**

Mae'r **Hen Ynys** yn fan gwyrdd poblogaidd, a ddefnyddir yn gyson gan drigolion lleol, ac sy'n cael ei gynnal a'i gadw gan Ffrindiau Pwllheli. Mae'r safle wedi'i ddynodi'n "Safle Bywyd Gwyllt Lleol" yn y CDLl. Dynodiad anstatudol yw hwn sy'n cydnabod gwerth cadwraeth natur uchel y safle.

Ar hyn o bryd mae Ffrindiau Pwllheli yn datblygu cynlluniau ar gyfer yr Ynys ac yn ymgynghori â'r gymuned leol a Chyngor Gwynedd. Mae cynigion cychwynnol yn cynnwys cyflwyno amwynderau (e.e. meinciau, byrddau ac ati) yn yr 'amffitheatr' i greu man cymunedol a allai gynnal digwyddiadau byw lleol. Mae Ffrindiau Pwllheli hefyd wedi comisiynu arolwg ecolegol o'r Ynys i nodi'r cynefinoedd a'r rhywogaethau sydd ar y safle



Risg llifogydd

Map Cyngor Datblygu Cyfoeth Naturiol Cymru (a ddangosir gyferbyn) yw'r fframwaith presennol ar gyfer asesu risg llifogydd i ddatblygiadau newydd a gan ddatblygiadau o'r fath. Unwaith y bydd Nodyn Cyngor Technegol 15 (TAN15) diwygiedig wedi'i weithredu, caiff ei ddisodli gan y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio.

Mae'r rhan fwyaf o'r dref wedi'i diogelu gan amddiffynfeydd rhag llifogydd ac mae wedi'i lleoli o fewn Parthau Llifogydd B ac C1.

Mae TAN15 (2004) yn nodi:

- Parth Llifogydd B – Dylid gwirio lefelau ar y safle yn erbyn y lefel llifogydd eithafol (0.1%) fel rhan o'r broses gynllunio ar gyfer datblygiadau arfaethedig.
- Parth Llifogydd C1 – Dylai datblygiad arfaethedig gael prawf cyfiawnhad sy'n dangos anghenraid y lleoliad.

Mae rhannau bach o'r dref o fewn Parth Llifogydd C2, gan gynnwys Ystad Ddiwydiannol Glan-y-Don. Mae TAN15 yn nodi na ddylid ystyried datblygiad bregus (e.e. tai neu wasanaethau brys) yn y Parth hwn.

Risg llifogydd

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) sy'n gyfrifol am reoli llifogydd o'r prif afonydd a'r môr.

Mae CNC ar hyn o bryd yn datblygu datrysiadau rheoli risg llifogydd hirdymor ar gyfer Pwllheli gan y rhagwelir y bydd risgiau llifogydd yn y dyfodol yn cynyddu gyda newid yn yr hinsawdd. Pwrpas y prosiect yw lleihau risg llifogydd o afonydd a moroedd i bobl a chartrefi yn yr ardal.

Er bod amddiffynfeydd llifogydd eisoes yn bodoli ym Mhwllheli (gweler diagram CNC gyferbyn), bydd angen eu gwella a'u haddasu.

Mae rhestr hir o opsiynau wedi'i chyflwyno ac mae CNC yn ymgynghori â'r gymuned a rhanddeiliaid eraill i lunio rhestr fer.

Ymhlith yr opsiynau sy'n cael eu hystyried ar gyfer Pwllheli y mae dargyfeirio Afon Rhyd-hir, amddiffynfeydd arfordirol newydd, codi waliau'r harbwr, a gosod giât harbwr Newydd.

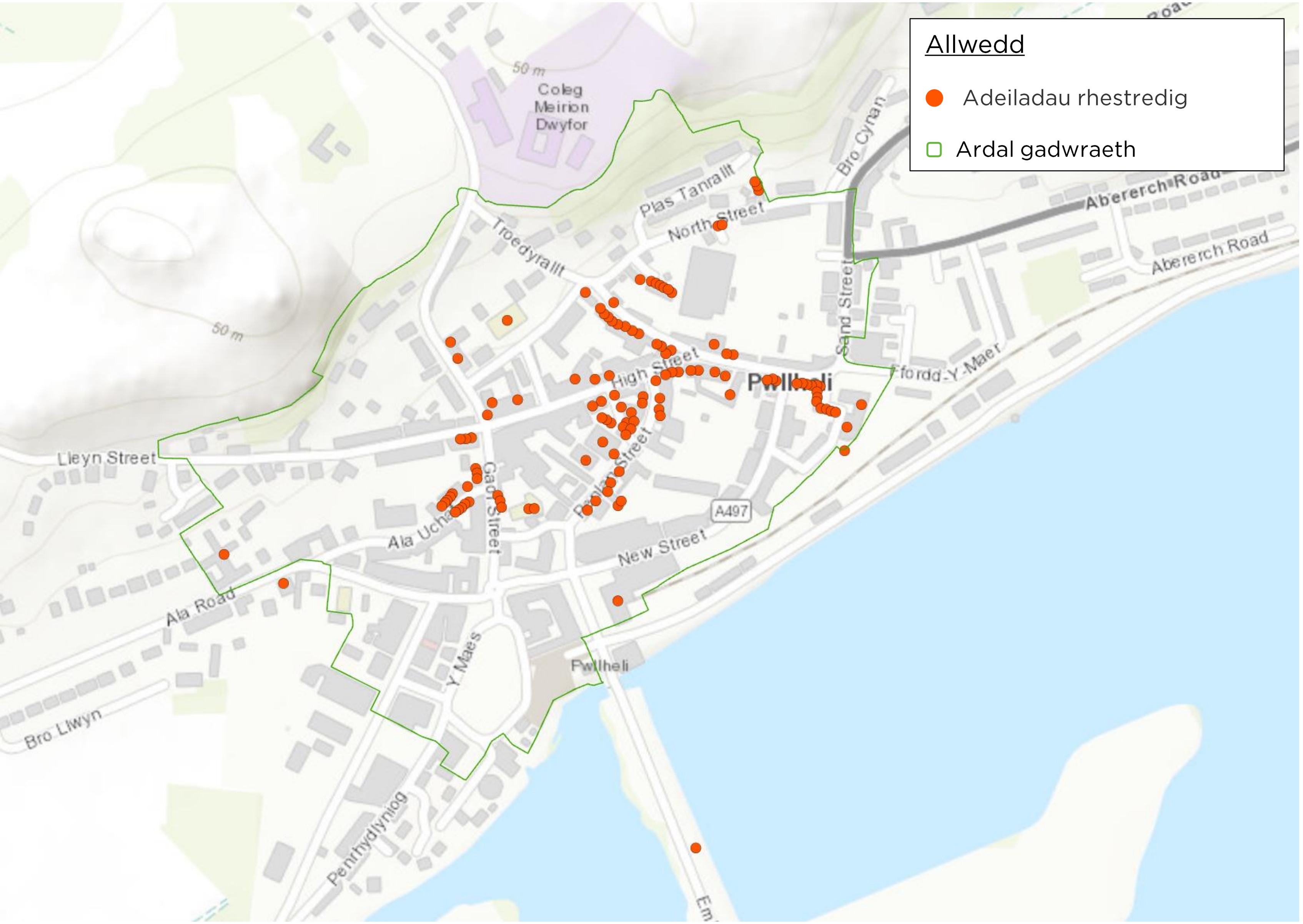
Amgylchedd adeiledig hanesyddol

Mae Pwllheli yn dref hanesyddol a fu'n gartref i lys Tywysogion Gwynedd yn y drydedd ganrif ar ddeg. Yn hanesyddol roedd y dref wedi'i chanoli i'r gogledd o'r harbwr ar hyd y Stryd Fawr, Stryd King's Head a Stryd Penlan.

Cwblhawyd arglawdd Pwllheli ym 1813, gan gysylltu canol y dref â Marian y De. Datblygwyd yr ardal o amgylch Marian y De yn ddiweddarach na gweddill y dref, yn yr ugeinfed ganrif yn bennaf.

Mae un ardal gadwraeth ym Mhwllheli. Mae ardaloedd cadwraeth yn bodoli i reoli a gwarchod diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig lle. Mae'r ardal yn cynnwys llawer o ganol y dref, yn ymestyn o'r Maes i Droed-yr-Allt ac o safle'r Hen Glinig i'r Traeth.

Mae yna hefyd nifer o adeiladau rhestredig ym Mhwllheli sydd wedi eu lleoli yn bennaf yng nghanol y dref. Mae mwyafrif yr adeiladau hyn wedi'u clystyru o fewn craidd hanesyddol canol y dref. Mae llawer o'r adeiladau hyn yn dyddio o'r ddeunawfed ganrif yn ystod cyfnod o dwf sylweddol yn y dref. Mae'r adeilad hynaf sydd wedi goroesi ym Mhwllheli, sef Tafarn Penlan Fawr, yn dyddio o'r unfed ganrif ar bymtheg ac yn adeilad rhestredig Gradd II.



Canfyddiadau allweddol

Mae'r adran hon wedi canolbwyntio ar amgylchedd naturiol ac adeiledig Pwllheli ac yn sefydlu llinell sylfaen o ddynodiadau cenedlaethol a lleol, mentrau amgylcheddol lleol, a'r cyfleoedd a'r heriau allweddol sy'n gysylltiedig â'r amgylchedd. Nod y llinell sylfaen hon yw cefnogi a hwyluso datblygiad Cynllun Natur ar gyfer Pwllheli yn y dyfodol, gan roi llinell sylfaen o ddata a mentrau amgylcheddol yn ogystal ag amlygu'r materion allweddol y gallai'r Cynllun ganolbwyntio arnynt.

Isod mae canfyddiadau allweddol yr adran hon

Mae Pwllheli yn un o'r **ardaloedd mwyaf cyfoethog yn amgylcheddol ac ecolegol** yn y wlad, ac wedi'i lleoli o fewn ac yn agos at amrywiaeth o ddynodiadau amgylcheddol cenedlaethol. Mae'r rhain yn cynnwys Ardal Cadwraeth Arbennig Pen Llŷn a'r Sarnau ac Ardal o Harddwch Naturiol Llŷn.

Mae gan dref Pwllheli **amrywiaeth unigryw o fannau gwyrdd a glas o fewn ei ffiniau**. Mae hyn yn cynnwys, yn unigryw, SoDdGA ar raddfa fawr (Carreg yr Imbill a Marian y De) yn ogystal â choetir hynafol, ac amrywiaeth o fannau gwyrdd cymunedol. Mae cyfle i hyrwyddo hyn ymhellach gan sicrhau bod yr holl drigolion ac ymwelwyr yn ymwybodol o fannau naturiol o fewn y dref.

Mae'r **Ynys** a **Lôn Cob Bach** yn fannau gwyrdd rhyng-gysylltiedig poblogaidd o fewn y dref sy'n eiddo i Gyngor Gwynedd. Mae Ffrindiau Pwllheli yn datblygu cynlluniau i gyflwyno amwynderau newydd gyda'r nod o annog mwy o bobl i ddefnyddio'r safleoedd a hwyluso ystod ehangach o ddefnydd o'r safle.

Mae **risg llifogydd** yn ystyriaeth bwysig ar gyfer datblygiad y dref yn y dyfodol gyda llawer o'r dref o fewn parth llifogydd. Mae CNC wedi nodi potensial risg llifogydd cynyddol o'r afonydd a'r môr ac mae'n datblygu cynlluniau i reoli hyn.

Mae Pwllheli yn **dref hanesyddol**, a gwelir hyn yng nghynllun ei strydoedd (sydd â strydoedd cul a sgwâr marchnad) yn ogystal â'i hadeiladau (sy'n dyddio'n ôl i'r unfed ganrif ar bymtheg). Mae amgylchedd adeiledig yn cyfrannu at gymeriad unigryw canol y dref ond hefyd yn peri heriau ar gyfer llif traffig a hygyrchedd.

04

Ymgysylltu a Gweledigaeth

DronePics.Wales (CC-BY 4.0)

Ymgysylltu

Mae'r adran hon yn nodi'r ymgynghori a'r ymgysylltu a wnaed cyn ac yn ystod gwaith paratoi'r Cynllun hwn. Mae adborth o ymgynghoriadau a'r gwaith ymgysylltu wedi llywio'r Datganiad Gweledigaeth, a gyflwynir yn ddiweddarach yn yr adran hon, ac yn ei dro mae'n fframio ac yn arwain y Dadansoddiad Opsiynau a'r Cynllun Gweithredu, a gyflwynir yn yr adrannau canlynol.

Rhaid i Gynllun Creu Lleoedd ymateb i anghenion a blaenoriaethau trigolion ynghyd â'r nodweddion ffisegol, diwylliannol a chymdeithasol eraill sy'n rhoi cymeriad unigryw i bob lle. Mae ymgysylltu yn rhan hanfodol o'r broses, gan sicrhau bod safbwyntiau trigolion, busnesau, sefydliadau cymunedol a rhanddeiliaid eraill yn bwydo i mewn i weledigaeth a rennir a chynllun ar gyfer y dref.

Cyn y Cynllun Creu Lleoedd cynhaliwyd cyfres o ymgynghoriadau wedi eu targedu at drigolion ac ymwelwyr i gasglu eu barn am Bwllheli a safleoedd allweddol yn y dref. Mae'r gwaith hwn wedi bod yn gonglfaen allweddol i ddeall safbwyntiau pobl leol ac ymwelwyr ynghylch cryfderau, gwendidau ac anghenion y dref – gan adeiladu ar y llinellau sylfaen a nodwyd yn yr adran flaenorol.

Yn ogystal, fel rhan o baratoi'r Cynllun hwn, cynhaliwyd trafodaethau un-i-un manwl gyda rhanddeiliaid, Digwyddiad Creu Gweledigaeth wyneb yn wyneb ac ymweliad safle. Nodwyd rhanddeiliaid lleol a rhanbarthol allweddol drwy ymgysylltu'n rheolaidd â Chyngor Gwynedd a Chyngor Tref Pwllheli.

Ymgynghoriadau

Mae nifer o ymgynghoriadau sy'n mynd rhagddynt ac a gwblhawyd yn ddiweddar ym Mhwllheli yn canolbwyntio ar ystod o feysydd a materion o fewn y dref. Mae hyn yn cynnwys y rheini sy'n canolbwyntio ar safleoedd ac adeiladau penodol yn y dref (e.e. arolwg ar ddefnyddiau'r Tŵr yn y dyfodol – tafarn a gwesty sy'n eiddo i'r gymuned) ac ar bynciau penodol (e.e. ymgynghoriadau ar ddiogelwch cymunedol a mannau gwyrdd).

Rhoddir crynodeb o ganfyddiadau allweddol yr ymgynghoriadau canlynol:

- **Ardal Ni** – Cyngor Gwynedd
- **High Street Survey** – Menter Môn
- Ymgynghori â thrigolion, busnesau a defnyddwyr eraill yr harbwr fel rhan o Gynllun Strategol Hirdymor y **Marina** – Blue Sea Consulting
- **Arolwg Preswylwyr** – Cyngor Tref Pwllheli

Ardal Ni

Cynhaliwyd ymgynghoriad trigolion Ardal Ni rhwng mis Chwefror a mis Mehefin 2022. Roedd 257 o ymatebwyr o ardal Pwllheli, a 89 ohonynt o'r dref. O'r 257 o ymatebwyr, ac eithrio 'Gwell gennyf beidio â dweud', roedd ychydig o dan 70% yn siaradwyr Cymraeg.

Nododd 74% (189 o drigolion) o'r rheini a holwyd yr amgylchedd naturiol a'i hygyrchedd fel un o gryfderau'r ardal – a adlewyrchir yn ystod dynodiadau amgylcheddol yr ardal a'i phoblogrwydd fel cyrchfan i ymwelwyr.

Adlewyrchir arwyddocâd y Gymraeg yn yr ymatebion i'r arolwg, gyda 52% (133 o drigolion) yn nodi'r iaith a'r diwylliant fel un o gryfderau'r ardal. Mae 76% o'r trigolion yn siaradwyr Cymraeg, llawer uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol o 19% a chyfartaledd Gwynedd o 65%..

Ymgysylltu

Roedd diogelwch yr ardal leol hefyd yn cael ei nodi'n aml fel cryfder, gan 49% o'r ymatebwyr (126 o drigolion), ac mae'r Cynllun yn canfod bod cyfraddau ymddygiad gwrthgymdeithasol yn is na chyfartaledd Gwynedd a chenedlaethol.

Fodd bynnag, mae'r ardal hefyd yn wynebu heriau sylweddol, ac mae'r rhai a amlygwyd gan y Cynllun yn cynnwys:

- Codwyd y mater o ddiffyg tai fforddiadwy i drigolion lleol gan 42% o'r ymatebwyr (109 o drigolion) – mynegodd 33% bryderon hefyd am ail gartrefi
- Soniwyd hefyd am y diffyg swyddi amser llawn sy'n talu'n dda fel pryder gan tua thraean o'r ymatebwyr (79 o drigolion)
- Cyfradd gordewdra plant sy'n uwch na'r cyfartaledd
- Diffyg cyfleoedd i gadw pobl ifanc yn yr ardal – a godwyd gan 47% o'r ymatebwyr (122 o drigolion)

Canfu'r ymgynghoriad hefyd mai prif flaenoriaethau trigolion yw:

1. Darpariaeth tai fforddiadwy (119 o drigolion)
2. Dod ag unedau masnachol gwag yn ôl i ddefnydd (113 o drigolion)
3. Cefnogi busnesau lleol i greu swyddi gwerth uchel (96 o drigolion))

Arolwg Stryd Fawr

Yn 2020, comisiynodd Menter Môn arolwg o fusnesau, trigolion ac ymwelwyr i asesu barn y cyhoedd ar bedestreiddio'r Stryd Fawr. Cafwyd 170 o ymatebion i'r ymgynghoriad, a daeth 165 ohonynt i law o'r arolygon ar-lein a phapur.

Canfu'r Arolwg fod 61% (104 o ymatebwyr) yn cefnogi gwneud y Stryd Fawr yn ddi-draffig.

Roedd y lefelau uchaf o gefnogaeth ymhlith trigolion, gweithwyr a busnesau canol y dref (tua 60% o blaid) - tra nad oedd y rhan fwyaf o ymwelwyr yn cefnogi hynny. Y prif resymau a roddwyd i gefnogi oedd gwella ansawdd y profiad siopa (e.e. cyfle i gael byrddau y tu allan i gaffis a stondinau marchnad) a diogelwch pobl sy'n defnyddio'r palmentydd (yn enwedig cadeiriau gwthio a chadeiriau olwyn).

Codwyd hanes o ddamweiniau lle mae cerddwyr wedi disgyn i lwybr traffig gan adran Priffyrdd Cyngor Gwynedd wrth ymgysylltu ar gyfer y Cynllun hwn.

Cododd yr ymatebwyr oedd yn erbyn pedestreiddio bryderon am ddiffyg parcio, lleihau hygyrchedd, a thynnu pobl o'r Stryd Fawr.

Gwnaeth nifer o ymatebwyr sylwadau ar y cyfle i bedestreiddio fel cynllun prawf, ac yna gwerthuso hyn wedi'r cyfnod prawf.

Ymatebion i Arolwg Pedestreiddio'r Stryd Fawr fesul Grŵp

	Busnesau	Preswylwyr	Gweithwyr	Ymwelwyr	Arall	Cyfanswm
O blaid	60%	63%	61%	47%	71%	**61%**
Yn erbyn	40%	37%	39%	53%	29%	**39%**
Ymatebwyr	40	70	23	16	21	**170**

Ymgysylltu

Cynllun Strategol Hirdymor y Marina

Yn ganolog i'r gwaith o baratoi'r Cynllun Strategol oedd y broses ymgynghori â'r cyhoedd, a oedd yn rhedeg o 2023 – 2024. Roedd hyn yn cynnwys tri chyfarfod cyhoeddus, cyfarfodydd un-i-un gyda rhanddeiliaid allweddol (e.e. Cymdeithas Deiliaid Cychod), ac arolwg ar-lein a ddenodd 154 o ymatebion.

Llywiodd yr ymgynghoriad y dull cyffredinol (canolbwyntio ar greu cyflogaeth trwy Farina a arweinir gan wasanaeth, yn hytrach na datblygiad preswyl) a'r opsiynau allweddol a gynigiwyd (e.e. darparu datblygiad gwesty ar safle gwag Glan-y-Don).

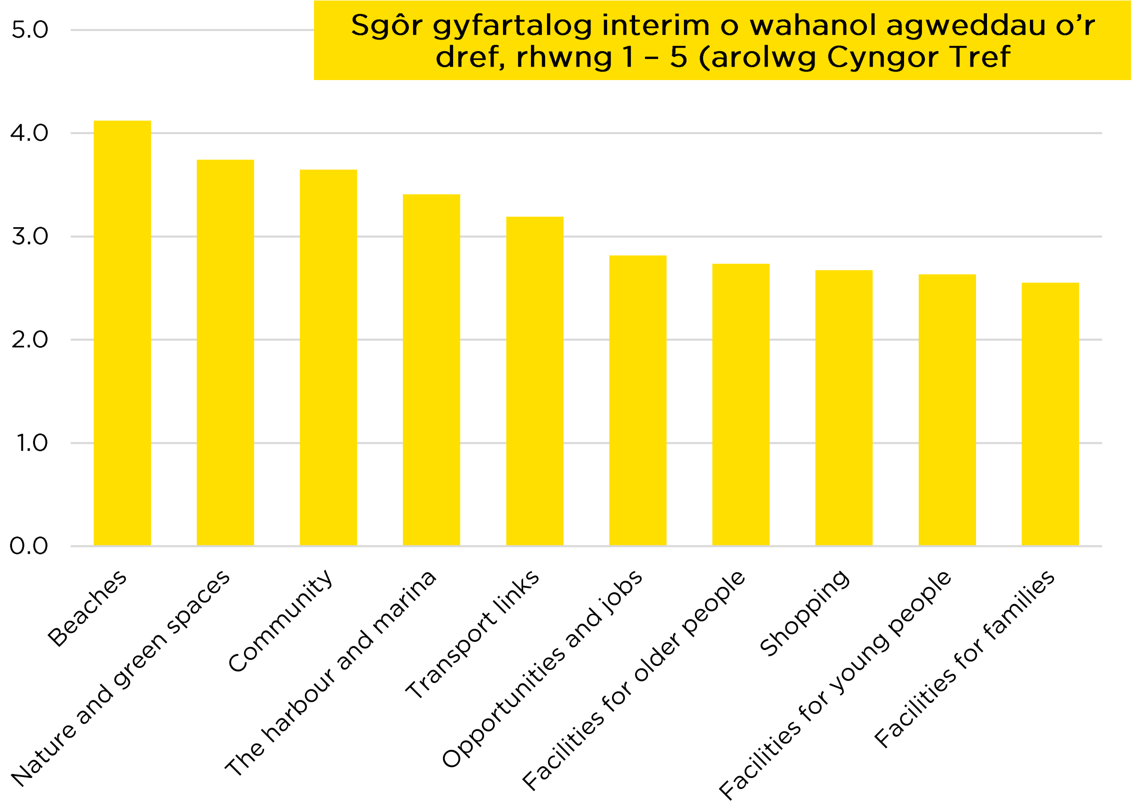
Mae ymgynghoriad ar y Cynllun Strategol yn amlygu bod y Marina a chanol y dref yn gweithredu fel endidau ar wahân, sy'n cyd-fynd yn agos â'r ymgynghoriad ar gyfer y Cynllun hwn. Yn yr un modd, mae'n cydnabod y cyfle i uno'r ddau hyb ac adfywio Cei'r Gogledd trwy ddatblygiadau masnachol a buddsoddi mewn tir y cyhoedd a chysylltiadau teithio llesol. Manylir ar y cyfleoedd hyn yn y Dadansoddiad Opsiynau yn y Cynllun hwn.

Arolwg Cyngor Tref

Lansiodd Cyngor Tref Pwllheli arolwg o drigolion, busnesau, a'r rheini sy'n gweithio yn y dref yn ystod canol mis Ebrill 2024. Mae canlyniadau interim o ddechrau mis Mai yn dangos bod yr arolwg wedi denu 50 o ymatebion, gyda 72% ohonynt yn drigolion, 6% yn gweithio yn y dref, 4% yn fusnesau, a chategorïau eraill yn cyfrif am 6%.

Ar y cyfan, roedd yr ymatebwyr yn gadarnhaol iawn am draethau, natur a mannau gwyrdd eraill y dref a gafodd sgôr uchel gan bob grŵp. Yn yr un modd, roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn canmol yn fawr yr ymdeimlad o gymuned ym Mhwllheli.

Codwyd pryderon am y cyfleusterau ar gyfer pobl ifanc a theuluoedd yn y dref. Dywedodd nifer o ymatebwyr fod cyfleoedd i ddefnyddio mannau cymunedol i ddarparu mwy o gyfleusterau i bobl ifanc a theuluoedd. Mynegwyd pryderon hefyd am yr arlwy siopa yn y dref a gwnaed nifer o sylwadau ynghylch yr angen i fuddsoddi yn y Stryd Fawr a Chei'r Gogledd i wella tir y cyhoedd a'r amgylchedd masnachu.



Ymgysylltu

Ymweliad safle

Ym mis Mawrth 2024 gwnaethom ymweld â Phwllheli, gan gyfarfod â swyddogion Cyngor Gwynedd a chynrychiolwyr o Gyngor Tref Pwllheli a Ffrindiau Pwllheli. Yn ystod yr ymweliad safle, cynhaliodd swyddogion a chynghorwyr daith o amgylch mannau allweddol yng nghanol y dref gan gynnwys y Stryd Fawr, safleoedd yr Hen Ysbyty a'r Hen Filfeddygfa, Lôn Cob Bach, Cei'r Gogledd, a'r Hen Ynys. Amlygodd yr ymweliad amrywiaeth o safleoedd blaenoriaeth yn ogystal â'r rhwystrau i gyflawni newid.

Digwyddiad Creu Gweledigaeth

Cynhaliwyd Digwyddiad Creu Gweledigaeth ym mis Ebrill 2024 fel rhan o waith paratoi'r Cynllun hwn. Mynychodd 17 o randdeiliaid, yn cynrychioli: Cyngor Tref Pwllheli, Cyngor Gwynedd (adfywio, twristiaeth a'r Marina), Cymdeithas Tai Adra, Trafnidiaeth Cymru, Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr, Ffrindiau Pwllheli, Canolfan Felin Fach, a Cyfle.

Roedd adborth o'r digwyddiad yn pwysleisio'r angen a'r cyfle i greu cyfleoedd cyflogaeth o safon yn y dref, angen dybryd am dai fforddiadwy, pwysigrwydd y Gymraeg a diwylliant Cymru, a phwysigrwydd cysylltiadau trafnidiaeth. Trafodwyd amrywiaeth o brosiectau ac ymyriadau, gan gynnwys darpariaeth gwesty newydd, mynd i'r afael â materion traffig yng nghanol y dref, prosiectau i ddathlu diwylliant a hunaniaeth unigryw'r dref, a chyfleoedd i gefnogi busnesau a chynhyrchwyr lleol.

Canfyddiadau allweddol

Roedd ymgysylltu ac ymgynghori yn adlewyrchu'r tueddiadau allweddol a nodwyd yn ystod yr adolygiad o ddata llinell sylfaen, yn enwedig ynghylch pynciau tai a chyflogaeth. Dangosir crynodeb gyferbyn:

Mae diffyg tai fforddiadwy yn fater hirsefydlog sydd â'r potensial i danseilio cynaliadwyedd y dref yn yr hirdymor. Soniodd rhanddeiliaid am yr angen i nodi mwy o safleoedd ar gyfer tai fforddiadwy ac archwilio gwahanol ffyrdd i'w darparu (e.e. ail-bwrpasu adeiladau gwag).

Mae gan ddatblygiad gwesty gefnogaeth eang gan randdeiliaid ac fe'i nodir yn aml fel un o brif flaenoriaethau economaidd y dref gyda buddion economaidd sylweddol posibl.

Roedd rhanddeiliaid yn pwysleisio'n gyson botensial Cei'r Gogledd i glymu prif hybiau Pwllheli at ei gilydd (canol y dref a'r Marina) tra'n creu cyfleoedd busnes a chyflogaeth newydd i drigolion.

Prin yw'r cyfleoedd cyflogaeth o safon i bobl ifanc sy'n ei gwneud hi'n heriol aros yn yr ardal a chael mynediad at dai, sy'n fygythiad hirdymor i gynaliadwyedd y dref.

Mae'r Gymraeg a diwylliant Cymru yn nodweddion diffiniol hunaniaeth leol (e.e. cartref y bardd Cynan ac ardal y mae'r Eisteddfod wedi ymweld â hi deirgwaith, yn fwyaf diweddar yn 2023).

Trwy'r ymgysylltu amlygwyd pwysigrwydd cysylltiadau trafnidiaeth i economi'r ardal (e.e. Pwllheli yw terfynfa Rheilffordd Arfordir y Cambrian) a'r potensial i wella cysylltiadau teithio llesol lleol.

Pwysleisiodd grwpiau cymunedol lleol ansawdd ac ystod unigryw y mannau gwyrdd yn y dref a'r cyfle i gyflwyno cyfleusterau cymunedol i wella hygyrchedd a llesiant.

Dadansoddiad SWOT

savills

CRYFDERAU

- Y Gymraeg fel iaith y gymuned a rhan ddiffiniol o dreftadaeth y dref
- Harddwch ac amgylchedd naturiol yn y dref a'r ardal gyfagos
- Diwydiant morol arbenigol wedi'i angori gan y Marina a Phlas Heli
- Economïau manwerthu ac ymwelwyr gwydn ac sy'n tyfu yng nghanol y dref

GWENDIDAU

- Diffyg cyfleoedd cyflogaeth lleol gydol y flwyddyn
- Lefelau uwch na'r cyfartaledd o amddifadedd tai ac incwm
- Rhwydwaith ffyrdd canol y dref yn ei chael hi'n anodd ymdopi â thraffig yn ystod y tymor brig
- Cyfyngir mynediad i ganol y dref gan fannau cyfyng a phalmentydd cul
- Economi ymwelwyr yn denu llai o wariant fesul ymwelydd nag ardaloedd cyfagos

CYFLEOEDD

- Cysylltu'r Marina a chanol y dref yn well a dod â bywyd i Gei'r Gogledd
- Gwesty newydd yng nghanol y dref gyda'r potensial i ysgogi gwariant uwch fesul ymwelydd
- Adnewyddu'r Stryd Fawr trwy fuddsoddi yn nhir y cyhoedd a mentrau cymunedol
- Potensial i ddatblygu safleoedd yr Hen Glinig a'r Filfeddygfa
- Datblygu cyfleusterau cymunedol a gwella bioamrywiaeth yn Yr Hen Ynys

BYGYTHIADAU

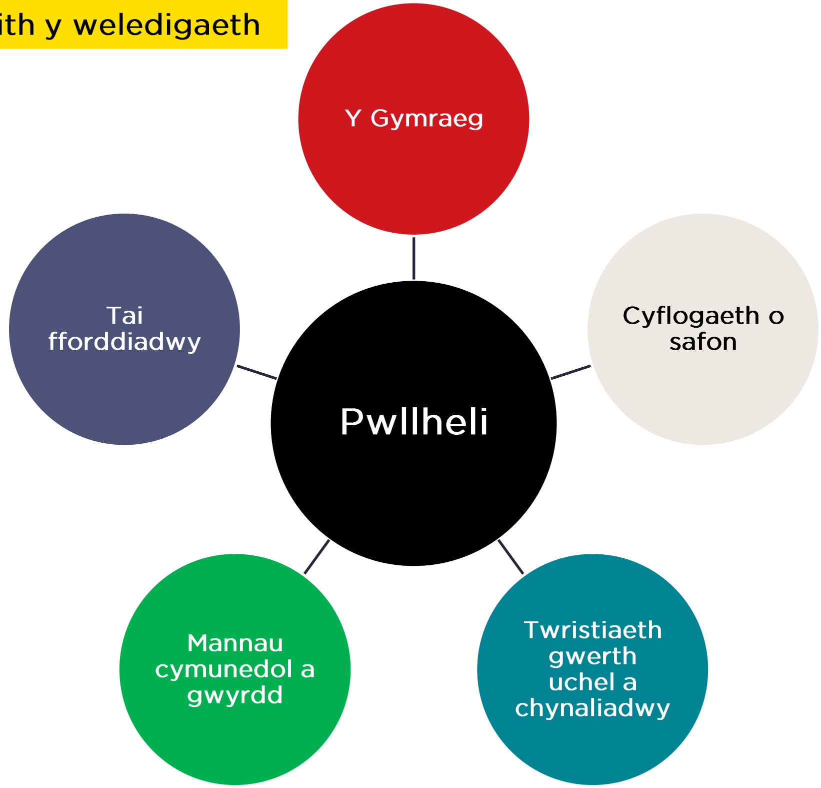
- Mae CNC wedi amlygu mwy o risg llifogydd oherwydd newid yn yr hinsawdd
- Fforddiadwyedd tai yw'r isaf yng Ngwynedd ac mae gan hyn y potensial i danseilio'r economi leol, gwasanaethau lleol a'r Gymraeg

Datganiad Gweledigaeth

Mae Datganiad Gweledigaeth wedi'i ddatblygu yn seiliedig ar farn ac adborth trigolion, rhanddeiliaid ac ymwelwyr, er mwyn llywio adfywiad canol tref Pwllheli:

'Tref ffyniannus gyda chyflogaeth o ansawdd uchel gydol y flwyddyn a thai fforddiadwy i'r gymuned, sydd hefyd yn hyrwyddo a dathlu iaith a diwylliant, yn cynnig twristiaeth gynaliadwy gryfach, a mannau gwyrdd hygyrch sydd â mwy o fioamrywiaeth.'

Fframwaith y weledigaeth



Mesurau llwyddiant

Bydd y weledigaeth wedi'i chyflawni os caiff y canlynol eu cyflawni dros y pum mlynedd nesaf:

- Mwy o dai cymdeithasol a fforddiadwy yn y dref
- Y Gymraeg yn parhau mewn sefyllfa gref fel iaith fyw yn y gymuned
- Gwesty newydd – ymwelwyr yn treulio mwy o amser ac arian yn y dref
- Mwy o bobl yn teithio ar hyd Cei'r Gogledd a hefyd defnydd newydd o adeiladau masnachol a gwelliannau i dir y cyhoedd
- Mwy o arwynebedd llawr ar gyfer cyflogaeth a chyfleoedd cyflogaeth trwy gydol y flwyddyn i drigolion
- Mwy o ddefnydd a mwy o ymwybyddiaeth o fannau gwyrdd cymunedol
- Hyrwyddo treftadaeth a diwylliant lleol mewn mentrau adfywio yn y dyfodol
- Gwell cysylltiadau trafnidiaeth i mewn ac o fewn canol y dref, yn enwedig teithio llesol, gan leihau'r pwysau ar y rhwydwaith ffyrdd

05

Dadansoddiad Opsiynau

DronePics.Wales (CC-BY 4.0)

Dadansoddiad Opsiynau

Yn yr adran hon rydym yn cyflwyno ‘Syniadau Mawr’ ar sut le y gallai dyfodol Pwllheli fod, gan ganolbwyntio ar bedwar safle allweddol yng nghanol y dref. Ar gyfer rhai safleoedd, mae ystod o opsiynau wedi’u cynnwys yn eu dadansoddiad tra bod eraill yn canolbwyntio ar un opsiwn.

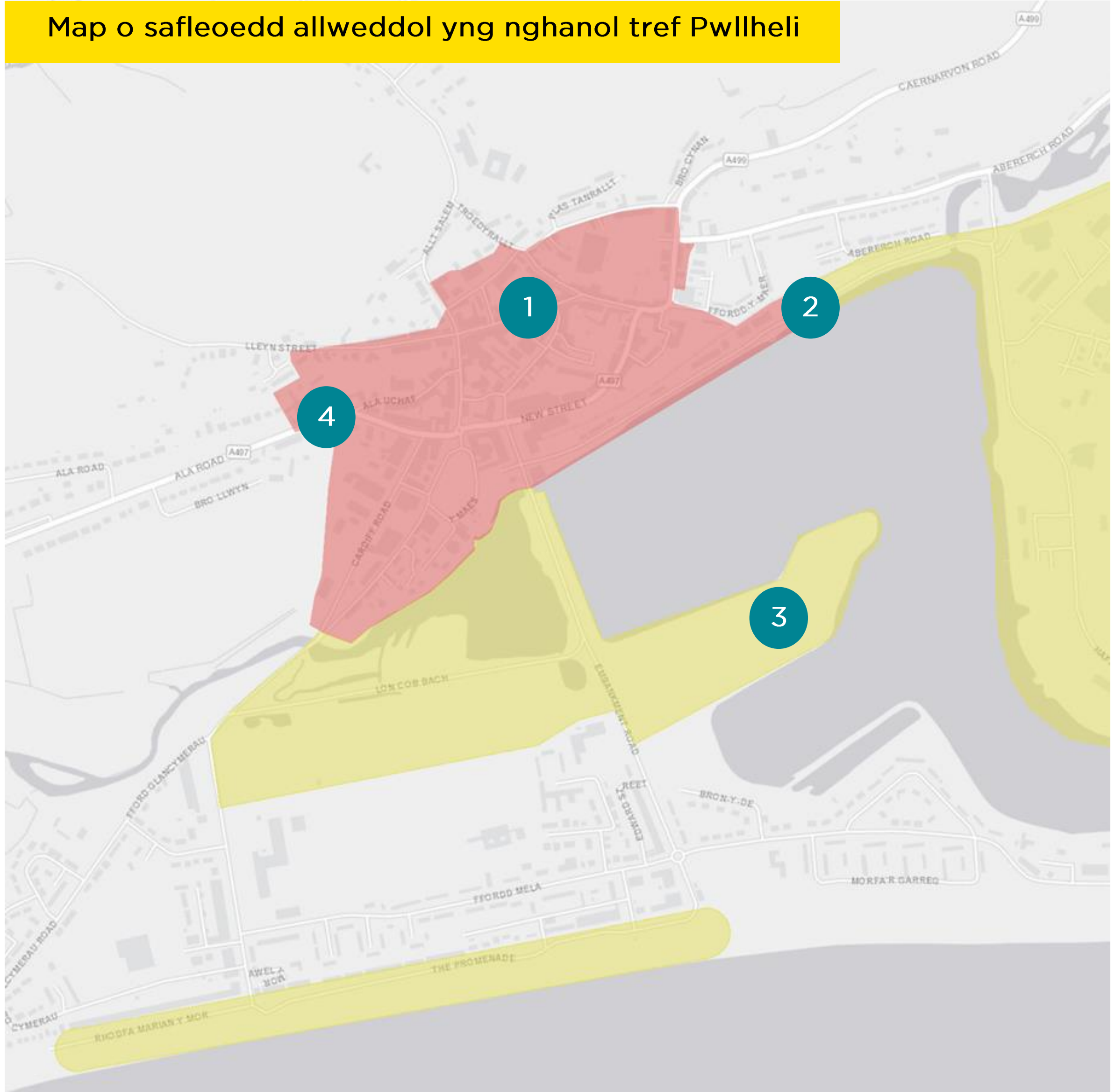
Nid oes yr un o’r opsiynau hyn wedi’u datblygu’n fanwl. Cyflwynir yr opsiynau yn yr adran hon fel Cynlluniau cychwynnol, sy’n nodi’r camau a argymhellir i ystyried a datblygu’r opsiynau hyn ymhellach a syniadau lefel uchel ynglŷn â sut y gellid cyflawni hyn yn y dyfodol fod. Mae’r Cynllun Gweithredu, yn yr adran nesaf, yn troi’r camau gweithredu a argymhellir yn y Dadansoddiad Opsiynau yn strategaeth y gellir ei chyflawni. Mae hyn yn cynnwys yr angen i ddatblygu gallu lleol i arwain ar rai mentrau a’u cyflawni, rhagor o ymgynghori â’r gymuned a rhanddeiliaid safle-benodol i ystyried opsiynau’n fanwl, a dadansoddiad ymarferoldeb â chostau manwl er mwyn datblygu rhai opsiynau.

Nodir pedwar safle cyfle yng nghanol y dref yn seiliedig ar ymgynghoriad cyhoeddus ac â rhanddeiliaid, cynlluniau blaenorol ac ymchwil gwreiddiol. Dangosir y safleoedd hyn ar y map gyferbyn:

1. Stryd Fawr
2. Cei’r Gogledd
3. Yr Hen Ynys
4. Safleoedd yr Hen Ysbyty a’r Filfeddygfa

Mae’r Dadansoddiad Opsiynau yn amlinellu’r cyfleoedd a’r cyfyngiadau allweddol ar bob safle, gan gynnwys sut y gallai gwahanol ymyriadau safle-benodol fanteisio ar y cryfderau a’r cyfleoedd a lliniaru’r bygythiadau a’r gwendidau a nodwyd yn y dadansoddiad SWOT. Mae penodau blaenorol wedi amlygu mai diffyg cyfleoedd cyflogaeth o safon a thai fforddiadwy yw’r materion diffiniol ym Mhwllheli.

Map o safleoedd allweddol yng nghanol tref Pwllheli



Stryd Fawr

CORNEL Y STRYD FAWR

Y TŴR

DISGRIFIAD

Y Stryd Fawr yw canolfan fasnachol hanesyddol Pwllheli ac mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau yn dyddio'n ôl i'r bedwaredd ganrif ar bymtheg ac mae'n dal i fod yn ganolfan fasnachol i'r dref. Mae'r stryd yn cynnwys siopau, bwytai / siopau cludfwyd, a dau westy (Y Castell a'r Tŵr). Prynwyd Y Tŵr gan y gymuned (trwy Fenter y Tŵr) yn 2023 ac mae'n cael ei adnewyddu ar hyn o bryd. Y gwesty yw un o'r adeiladau amlycaf ar y stryd ac mae ganddo iard fawr.

Mae'r stryd yn cael trafferth gyda thraffig oherwydd ei bod yn gul a bod rhes o geir wedi'u parcio ar un ochr - mae hyn yn gwaethygu yn ystod y tymor brig pan fo mwy o draffig. Ynghyd â phalmentydd cymharol gul, gall hyn hefyd arwain at brofiad negyddol i gerddwyr.

Wedi'i gysylltu i'r Stryd Fawr mae Sgwâr y Farchnad, sgwâr hanesyddol bach ac unigryw. Mae pob adeilad o amgylch y sgwâr yn rhai rhestredig Gradd II, er bod y rhan fwyaf ohonynt yn wag ar hyn o bryd

CYFLE

Gall materion sy'n ymwneud â thraffig wneud i bobl beidio ag ymweld a threulio amser yn yr ardal. Fel canolfan fasnachol allweddol mae cyfle i liniaru'r materion hyn a gwella tir y cyhoedd, ac felly gwella profiad cerddwyr. Yn ei dro, mae gan hyn y potensial i ddenu mwy o bobl, annog pobl i aros yn hirach a gwario mwy gyda busnesau'r stryd fawr.

Gellid cyflawni hyn trwy rannol bedestreiddio'r stryd, o Sgwâr y Farchnad i Stryd Moch. Mae gan hyn y potensial i greu stryd sy'n fwy croesawgar a chyfeillgar i gerddwyr, tra'n cadw cyswllt ffordd i Stryd Penlan, a galluogi'r stryd i gael ei defnyddio ar gyfer gwyliau a digwyddiadau. Gallai hefyd wella'r cysylltiad i Sgwâr y Farchnad a helpu i ysgogi ymwelwyr a meddiannaeth manwerthu yn yr ardal hon.Mae'r ymyriadau hyn yn cael eu dangos fel darlun ar y dudalen nesaf.

Mae pedestreiddio'r Stryd Fawr wedi bod yn cael ei drafod ers tro. Mae ymgynghoriad blaenorol ar y pwnc gan Fenter Môn yn dangos bod y rhan fwyaf o drigolion yn cefnogi pedestreiddio ond rhanedig yw barn busnesau ac ymwelwyr. Er mwyn mynd i'r afael â'r heriau hyn, gellid gweithredu'r cynllun dros dro (e.e. cyfnod prawf o 6 mis) gan ddefnyddio Gorchymyn Rheoleiddio Traffig Dros Dro (TTRO) a datrysiad cost isel (e.e. planwyr). Byddai hyn yn golygu y gellid gweld beth yw'r effaith ar fusnesau, llif traffig, a barn y cyhoedd a hynny yn gymharol rhad. Os yw canlyniadau'r cyfnod prawf yn gadarnhaol, gallai'r Stryd Fawr gael ei phedestreiddio'n barhaol.

Dylid gweithredu cyfnod prawf o bedestreiddio ochr yn ochr â gwelliannau amgylcheddol (e.e. goleuadau addurnol, seddi, dodrefn stryd a phlanhigion) sy'n helpu i greu man sy'n annog pobl i ddod i gwrdd â ffrindiau, cymdeithasu neu ddim ond cael seibiant a mwynhau'r ardal rhwng gwaith, siopa, bwyta ac ati.

Mae pryniant cymunedol Y Tŵr yn llwyddiant cymunedol sylweddol, a dylid cefnogi ei adnewyddiad a'i ail-agor fel rhan o adfywiad ehangach yr ardal. Mae Menter y Tŵr wedi datblygu cynlluniau i ail-agor y bar, y bwyty a'r ystafelloedd gwely rhwng 2024 – 25 a darparu mannau desgiau poeth a gweithdai i fusnesau lleol rhwng 2025 – 26

CAMAU NESAF

Er mwyn cyflawni'r cynllun pedestreiddio bydd angen ymgysylltu ag Adran Priffyrdd Cyngor Gwynedd, busnesau lleol, a sefydliadau cymunedol perthnasol (e.e. Cyngor Tref Pwllheli) i ddylunio TTRO addas. Ynghyd â chael TTRO, dylid llunio fframwaith gwerthuso, yn nodi'r amodau sylfaenol a mesurau allweddol i ddeall effaith lawn y cynllun. Bydd fframwaith cadarn yn helpu i lywio'r penderfyniad ynghylch a ddylid cadw'r cynllun ac a ddylid/sut y dylid diwygio ei ddyluniad dros amser.

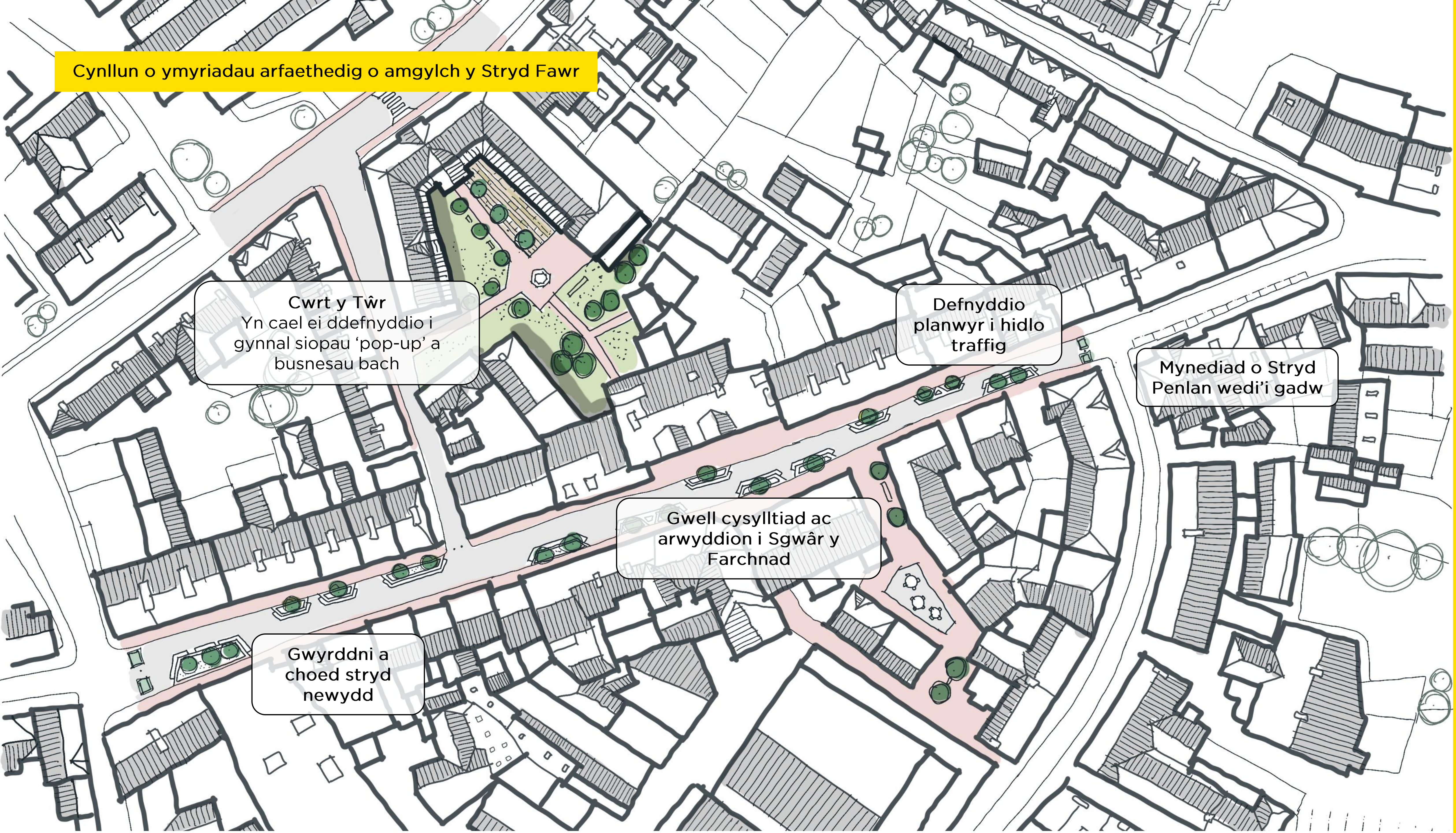
Gellir datblygu Cynllun Dylunio yn rhoi manylion y gwelliannau amgylcheddol y gellid eu datblygu yn seiliedig ar argymhellion y Cynllun hwn a'r darlun (ar y dudalen nesaf). Gall y Cynllun Dylunio nodi'n fanwl yr ystod lawn o welliannau a'u prisio'n gywir.

Gall gwaith adnewyddu'r adeilad a'r iard gan Fenter y Tŵr chwarae rhan hollbwysig mewn adfywio'r stryd. Bydd ymgysylltiad swyddogion lleol â'r fenter yn helpu i nodi pa gymorth sydd ei angen ac y gellir ei ddarparu a helpu i sicrhau cyllid i gyflawni ei weledigaeth a'i gynllun busnes.

Darlun o'r Stryd Fawr yn dilyn gwelliannau amgylcheddol a pedestreiddio rhannol

Mae'r darlun yn dangos sut allai'r Stryd Fawr edrych pan fydd wedi'i phedestreiddio'n rhannol i gerddwyr yn unig gyda goleuadau addurnol, seddi, dodrefn stryd a phlanhigion. Mae gan y stryd y potensial i fod yn ganolbwynt bywiog i'r gymuned a fydd yn cael ei defnyddio'n amlach gan drigolion ac ymwelwyr fel ei gilydd.

Cynllun o ymyriadau arfaethedig o amgylch y Stryd Fawr



Cei'r Gogledd

GOLYGFA O GWEI'R GOGLEDD

ADEILAD STORIO'R CYNGOR

DISGRIFIAD

Mae Cei'r Gogledd yn gyswllt glan y dŵr deniadol rhwng canol y dref a'r Marina, dau o brif ganolfannau Pwllheli. Mae rhydd-ddeiliadaeth y rhan fwyaf o'r Cei yn eiddo i Gyngor Gwynedd. Ar hyd ochr ogleddol y Cei mae cyfres o adeiladau masnachol sy'n cynnwys cymysgedd o fusnesau adwerthu lleol (e.e. siop syrffio a'r Sied Laeth) a defnyddiau diwydiannol.

Canfu'r ymgynghoriad fod teimlad cryf ymhlith rhanddeiliaid nad yw'r ardal yn gwneud y gorau o'i lleoliad ar lan y dŵr ac nad oes ganddi strydlun deniadol, ac oherwydd hynny ni wneir digon o ddefnydd ohoni. Cydnabyddir hyn yng Nghynllun Strategol Hirdymor y Marina sy'n argymell gwella tir y cyhoedd a chysylltiadau teithio llesol.

Mae Cyngor Gwynedd wedi sicrhau cyllid gan Lywodraeth y DU i newid yr hen ddodrefn stryd ar hyd y Cei a'r bandstand sydd ar gau am resymau diogelwch. Mae 'Aros Fan' (cilfachau dros nos ar gyfer cartrefi modur) hefyd yn cael ei ddatblygu gan Gyngor Gwynedd wrth ymyl maes parcio presennol yn y Cei a bydd lle i 5 cartref modur.

Gerllaw'r storfa mae tir gwag (sydd hefyd yn eiddo i Gyngor Gwynedd) a all fod yn addas ar gyfer safle masnachol ychwanegol. Yn y cyfamser, gallai'r safle gynnal siopau 'pop-up' ar gyfer busnesau bach lleol. Ar y cyd ag ail-bwrpasu'r adeilad storio, mae gan hyn y potensial i ysgogi twf yn nifer y bobl sy'n ymweld a rhoi bywyd i'r ardal. Yn ei dro mae gan hyn y potensial i fod yn gatalydd datblygiad masnachol pellach ar hyd y Cei, gan greu màs critigol o leoliadau sy'n troi'r ardal yn gyrchfan ar gyfer bwyd, diod a manwerthu.

Ochr yn ochr â datblygiad masnachol, mae cyfle i wella tir y cyhoedd sydd, ar hyn o bryd, fawr ddim mwy na llain galed heb unrhyw dirlunio meddal. Bydd cyflwyno coed a llwyni newydd ynghyd â chelf gyhoeddus sy'n dathlu treftadaeth a diwylliant y dref yn helpu i greu lle ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol ac yn gwella bioamrywiaeth.

Fel cyswllt trafnidiaeth pwysig rhwng canol y dref a'r Marina, mae potensial i wella'r ddarpariaeth teithio llesol gyda llwybr beicio wedi'i ddiffinio'n glir; yn unol â Map Rhwydwaith Teithio Llesol Cyngor Gwynedd. Byddai hyn yn rhoi mwy o gyfleoedd i deithio ar droed neu ar feic (gan roi manteision iechyd a lles lleol) tra'n lleihau'r pwysau ar y rhwydwaith ffyrdd.

CYFLE

Gall Cei'r Gogledd fod yn fwy na thramwyfa i'r Marina ac mae ganddo'r potensial i fod yn gyrchfan glan y dŵr sy'n gartref i glwstwr o fusnesau manwerthu, hamdden a lletygarwch lleol, gan ysgogi swyddi a thwf busnes ym Mhwllheli.

Er mwyn cyflawni hyn mae angen eiddo masnachol addas ar hyd y Cei a gwelliannau i'r stryd sy'n annog pobl i ymweld â'r ardal ac aros yn hwy. Mae buddsoddiad Cyngor Gwynedd i newid y dodrefn stryd a datblygu safle i gartrefi modur yn gamau cyntaf i wireddu'r weledigaeth hon.

Gan adeiladu ar hyn, gellir adnewyddu adeilad storio Cyngor Gwynedd (gweler y llun gyferbyn) a'i drawsnewid yn adeilad masnachol, gan gynnwys balconi awyr agored yn edrych tua'r harbwr sy'n rhoi golygfeydd hyfryd o'r machlud ar gyfer twristiaid a thrigolion sy'n ymweld. Byddai'r adeilad yn addas ar gyfer defnyddiau manwerthu a/neu letygarwch.

CAMAU NESAF

Mae cyfres gynhwysfawr o ymyriadau wedi'u cynnig, gyda'r bwriad o adfywio'r ardal a gwneud defnydd llawn o'i lleoliad ar lan y dŵr.

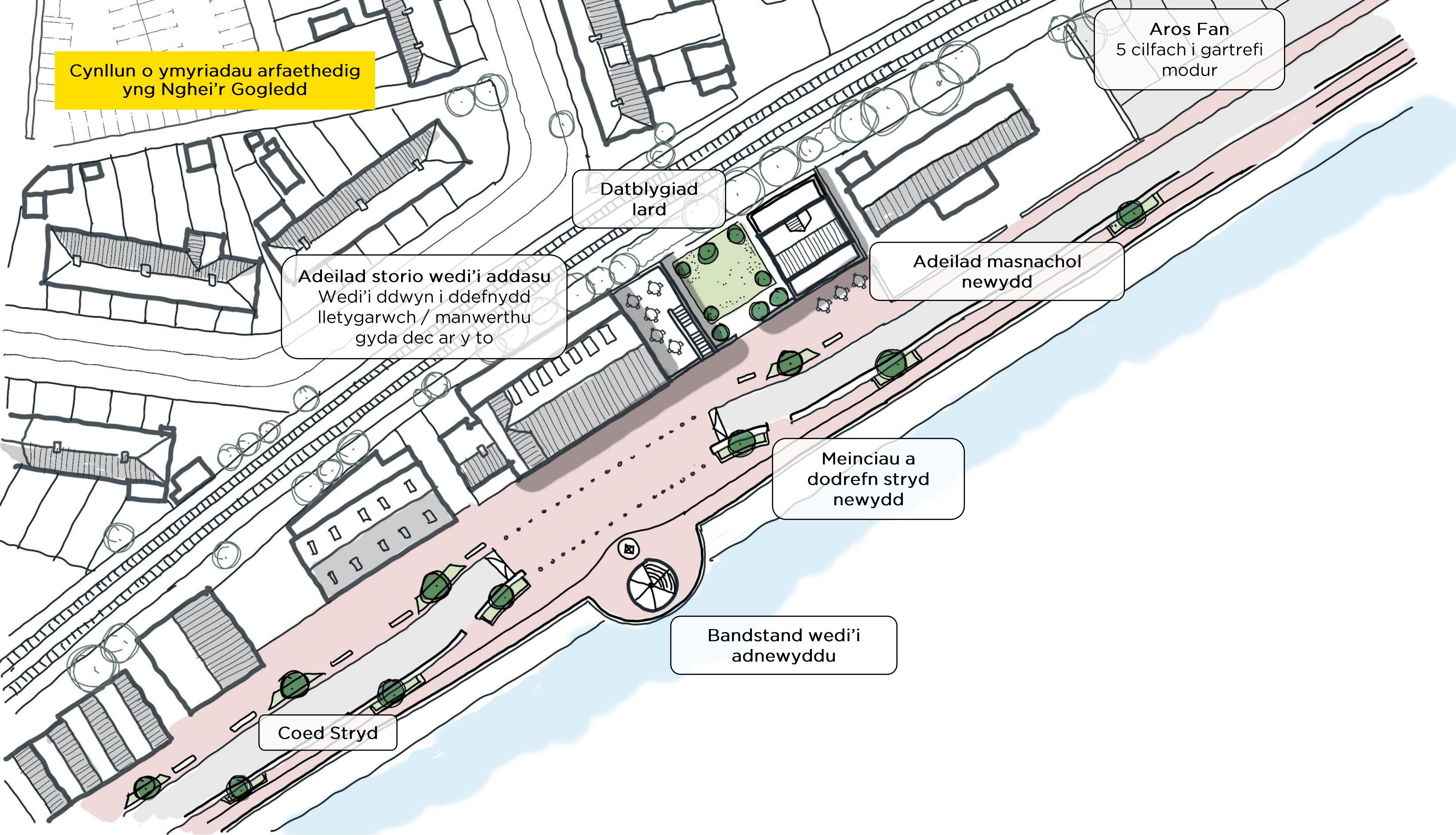
Er mwyn sicrhau'r effaith gadarnhaol fwyaf mae angen cyflwyno'r ymyriadau gyda'i gilydd fel pecyn. Gellir cyflawni hyn trwy ddatblygu Cynllun Dylunio sy'n nodi dyluniadau manwl o'r gwelliannau i dir y cyhoedd a'r adeilad storio a'r iard wedi'u hail-bwrpasu. Byddai hyn hefyd yn rhan o'r llwybr rhwng yr ymyriadau arfaethedig yn y Cynllun hwn a'r uchelgeisiau tymor hwy ar gyfer yr ardal o **Gynllun Strategol Hirdymor y Marina**.

Gellir llywio dyluniadau celf gyhoeddus drwy ymgysylltu â chyrff cymunedol a diwylliannol, gan sicrhau ei bod yn dathlu treftadaeth forwrol y dref a'i pherthynas â'r Gymraeg.

Darlun o Gei'r Gogledd gyda datblygiadau masnachol newydd a gwelliannau i dir y cyhoedd

Mae'r darlun yn dangos sut y gallai Cei'r Gogledd edrych gyda choed, llwyni, llwybrau cerdded a beicio newydd, celf gyhoeddus ac adeiladau masnachol yn cael eu defnyddio unwaith eto. Mae hyn yn adeiladu ar fuddsoddiadau presennol Cyngor Gwynedd ac yn cysylltu â'r uchelgeisiau hirdymor a nodir yng Nghynllun Strategol Hirdymor y Marina.

Cynllun o ymyriadau arfaethedig yng Nghei'r Gogledd



Yr Hen Ynys

savills

GOLYGFA AR HYD YR HEN YNYS

DISGRIFIAD

Fel y mae'r enw'n awgrymu, arferai'r Hen Ynys fod yn ynys a gysylltwyd â'r tir mawr gan ddyddodiad deunyddiau carthu pan adeiladwyd y Marina. Mae'r safle yn cysylltu'r ardal i'r de o'r Cob ac mae o fewn 400m i ganol y dref a'r promenâd.

Heddiw, man gwyrdd yw'r Hen Ynys gyda llwybr graean crwn a llystyfiant gwasgaredig. Mae gan y safle olygfeydd gwych o'r harbwr a'r dref ac mae wedi dod yn fan cymunedol poblogaidd, sy'n cael ei ddefnyddio'n helaeth gan gerddwyr cŵn a grwpiau eraill.

Prin yw'r amwynderau cymunedol, megis meinciau, sydd yno a fyddai'n gwneud y safle'n fwy hygyrch a gwasanaethu anghenion trigolion yn well

Mae Cyngor Gwynedd yng nghamau cynnar datblygu trac pwmpio (cyfleuster beicio ar raddfa fach) mewn ymgynghoriad â Beicio Cymru. Bydd y cyfleuster yn cefnogi mwy o ddefnydd o'r ardal gan drigolion o bob oed ac mae ganddo'r potensial i hybu lles ac iechyd trwy leihau cyfraddau anweithgarwch corfforol.

Ynghyd â chynlluniau i hyrwyddo a hwyluso mwy o ddefnydd o'r safle, mae Ffrindiau Pwllheli wedi comisiynu arolwg ecolegol i nodi cynefinoedd a rhywogaethau allweddol. Mae'r arolwg yn mynd rhagddo ar hyn o bryd a bydd yn helpu i lywio penderfyniadau'n ymwneud â'r Hen Ynys yn y dyfodol.

Yn gysylltiedig â hyn, mae Cyngor Gwynedd hefyd yn datblygu Cynllun Rheoli ar gyfer Yr Hen Ynys a fydd yn amlinellu cynllun ar gyfer defnydd a datblygiad y safle yn y dyfodol, gan helpu i gydlynu'r ystod o fentrau a gynllunnir

AMFFITHEATR

CYFLE

Mae cyfle i hyrwyddo mwy o ddefnydd o'r safle, yn enwedig o ystyried pa mor agos ydyw i ogledd a de'r dref, a hefyd gwella ei fioamrywiaeth.

Mae Cyngor Tref Pwllheli wrthi'n datblygu cynlluniau i drawsnewid yr amffitheatr naturiol, sydd wedi'i lleoli yng ngorllewin y safle, yn fan cymunedol a fyddai'n addas ar gyfer digwyddiadau byw ar raddfa fach. Mae hyn yn cynnwys gosod seddau, meinciau, ac amwynderau eraill

CAMAU NESAF

Bydd y camau nesaf ar gyfer y safle yn cael eu llywio'n helaeth gan yr arolwg ecolegol a Chynllun Rheoli Cyngor Gwynedd; bydd angen i benderfyniadau sy'n ymwneud â'r safle gydbwyso cynefinoedd allweddol a datblygiad yn y dyfodol.

Oherwydd hyn, y camau nesaf cychwynnol fydd cwblhau arolwg ecolegol a Chynllun Rheoli, gan roi'r sylfaen dystiolaeth a chynllun clir ar gyfer y safle. Yn dilyn hynny, bydd gweithio gyda sefydliadau partner (e.e. Chwaraeon Cymru) yn hanfodol i sicrhau'r cyllid angenrheidiol i gyflawni'r mentrau cymunedol a nodir uchod.

Yn ogystal, dylid gwneud penderfyniad ynglŷn â datblygiad Yr Hen Ynys yn yr hirdymor, gan gadarnhau a fydd yn cael ei ystyried neu ei hyrwyddo fel safle ar gyfer masnachu neu ddatblygiad

Safleoedd yr Hen Glinig a'r Filfeddygfa

savills

SAFLE'R HEN GLINIG

DISGRIFIAD

Mae Safleoedd yr Hen Glinig a'r Hen Filfeddygfa yn ddau safle ar wahân ar yr Ala (A497), sydd wedi'u lleoli'n agos at ei gilydd, ar ochrau gwahanol Yr Ala, ar gyrion gorllewinol canol y dref.

Safle'r Hen Glinig yw cyn gartref Canolfan Iechyd Pwllheli ac yn hanesyddol arferai fod yn wyrcws. Mae'n mesur 0.4 hectar, yn eiddo i'r Bwrdd Iechyd Lleol, ac nid yw wedi cael ei ddefnyddio ers 2018.

Mae Safle Hen Filfeddygfa yn mesur 0.3 hectar, yn eiddo i Elgol Developments Ltd, ac mae wedi bod yn segur ers dros 15 mlynedd. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer 30 uned o dai ymddeoliad yn 2016 (cyf: C14/1118/45/LL) ond ni lwyddwyd i'w hadeiladu

Mae enghreifftiau o'r cymhlethdodau'n cynnwys y canlynol:

- Mae'r ddau safle wedi bod yn segur ers blynyddoedd lawer ac maent yn debygol o fod mewn cyflwr gwael (e.e. fandaliaeth a difrod dŵr yn Yr Hen Glinig).
- Mae Safle Hen Filfeddygfa mewn Parth Llifogydd C1 (mae angen i ddatblygiad arfaethedig basio prawf cyfiawnhad sy'n dangos angen) ac mae Safle'r Hen Glinig mewn Parth Llifogydd B (lefelau safle wedi'u gwirio am lefel llifogydd eithafol).
- Mae'r prif adeilad ar Safle'r Hen Glinig yn adeilad rhestredig Gradd II oherwydd ei werth pensaernïol a hanesyddol, gan gyfyngu ar y newidiadau ffisegol y gellir eu gwneud i'r strwythur.
- Problemau mynediad posibl o'r A497.

Mae'r cymhlethdodau hyn yn debygol o wneud y broses ddatblygu yn gostus a hir. Er hyn, dylid parhau i ddatblygu a chefnogi'r safleoedd oherwydd yr angen mawr iawn am dai fforddiadwy yn y dref.

SAFLE'R HEN FILFEDDYGFA

CYFLE

Mae'r safleoedd yn cynnig cyfleoedd i ddarparu tai fforddiadwy a/neu seilwaith cymdeithasol pwysig (e.e. cyfleusterau cymunedol a gofal). Felly, gall y safleoedd, yn annibynnol, wneud cyfraniad pwysig at fynd i'r afael â phrinder tai fforddiadwy'r dref a demograffeg sy'n newid.

Mae'r ddau safle mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghanol y dref, yn agos i ystod o wasanaethau ac amwynderau. Hefyd, mae Safle'r Hen Filfeddygfa ar werth ar hyn o bryd a daethpwyd â Safle'r Hen Glinig i arwerthiant cyhoeddus ym mis Mai 2024.

Fodd bynnag, mae cymhlethdodau'n gysylltiedig â dod â'r naill safle neu'r llall yn ôl i ddefnydd a bydd hyn yn debygol o gynyddu costau datblygu a lleihau hyfywedd datblygiad. Adlewyrchir hyn gan yr ymgais flaenorol i ddarparu tai ymddeol yn yr Hen Feddygfa

CAMAU NESAF

Oherwydd y cymhlethdodau sy'n gysylltiedig â'r ddau safle, mae'n debygol y bydd angen i'r sector cyhoeddus a phreifat weithio mewn partneriaeth i ddarparu tai a/neu seilwaith cymdeithasol ar y naill safle neu'r llall. Mae dull partneriaeth yn golygu y gellir dod ag arian ac arbenigedd o'r ddau sector, gan gynyddu'r gallu i gyflawni'r gwaith ar y safleoedd.

Oherwydd hyn, y camau nesaf ar gyfer y naill safle neu'r llaw yw i swyddogion lleol ymgysylltu â phartneriaid cyflawni posibl (e.e. Cymdeithasau Tai). Bydd y broses ymgysylltu yn helpu i ganfod y diddordeb a'r cymorth sydd ei angen i gyflawni'r gwaith ar y safleoedd. Gallai'r broses hon fod yn rhan o astudiaeth ddichonoldeb sy'n sefydlu'n union y bwlch hyfywedd a dichonoldeb datblygu'r safleoedd

06
Cynllun Gweithredu a Chyflawni

DronePics.Wales (CC-BY 4.0)

Cynllun Gweithredu Plan

Mae'r adran hon yn cyflwyno'r camau nesaf a'r gweithredu sydd ei angen i roi'r Cynllun hwn ar waith. Dros y tair tudalen nesaf, cyflwynir rhestr o weithredu wedi'i flaenoriaethu, gan ddechrau gyda'r rhai sy'n ymarferol o fewn y 12 mis nesaf. Nodweddir pob cam gweithredu gan flaenoriaeth, amserlen a chost. Yn nodedig, mae'n bosibl, wrth i ddadansoddiad dichonoldeb a dewisiadau fynd rhagddynt, y bydd angen ailedrych ar y camau hyn a'u hail-flaenoriaethu a dylid cynnal adolygiad parhaus o'r rhestr weithredu - fe'u cyflwynir yma fel man cychwyn.

Blaenoriaethu

Mae camau gweithredu wedi'u blaenoriaethu ar sail ymgynghoriadau cyhoeddus (e.e. Ardal Ni), ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol, cyd-destun polisi a'r data economaidd, economaidd-gymdeithasol a'r farchnad llinell sylfaen. Mae'r flaenoriaeth uchaf wedi'i chlustnodi i gamau sy'n helpu i ddiwallu anghenion tai a chyflogaeth yn uniongyrchol.

Amserlenni

Mae amserlenni yn cyfeirio at y cyfnod y gellir yn ymarferol gyflawni prosiectau a chamau gweithredu:

- Byr – 12 mis neu lai
- Canolig – 12 i 24 mis
- Hir – 2 flynedd neu fwy

Costau

Amcangyfrifon lefel uchel cychwynnol yw'r costau a gyflwynir yma sydd wedi'u datblygu yn seiliedig ar drafodaethau gyda rhanddeiliaid a phrosiectau tebyg, maent yn ansicr a gallent newid yn sylweddol, ond maent yn rhoi amcangyfrif cychwynnol dangosol bras.

- Isel – £0 i £10,000
- Canolig – £10,000 i £50,000
- Uchel – £50,000 neu fwy

Cynllun Gweithredu

savills

Prosiect	Disgrifiad	Amserlen	Cost	Cyrff â Chyfrifoldeb	Blaenor-iaeth	Effaith Bosibl
Cysylltu â Chynllun y Marina	Cyflawni argymhellion y Cynllun Creu Lleoedd a Chynllun Strategol Hirdymor y Marina ar y cyd (e.e. gwaith carthu hanfodol, atgyweiriadau a gwelliannau i dir y cyhoedd yn y Marina ochr yn ochr â buddsoddiad yng nghanol y dref).	Byr	Uchel	Cyngor Gwynedd a'r Cyngor Tref	Uchel	Cydlynu buddsoddiadau ar draws y dref yn effeithlon, gan sicrhau eu bod yn ategu ei gilydd ac yn osgoi dyblygu gwaith.
QRBoxx	Cefnogi lansiad a defnydd QRBoxx gan gymuned fusnes y dref.	Byr	Isel	Fforwm Busnes a'r Cyngor Tref	Canolig	Hyrwyddo busnesau lleol trwy sianel ddigidol newydd (cynyddu nifer yr ymwelwyr a'r gwariant) a meithrin gallu'r Fforwm Busnes.
Cynllun Prawf Pedestreiddio'r Stryd Fawr	Sicrhau Gorchymyn Rheoleiddio Traffig Dros Dro ar gyfer cynllun prawf i bedestreiddio'r Stryd Fawr. Ymgynghori â rhanddeiliaid lleol allweddol ar weithrediad i sicrhau bod yr holl ddefnyddwyr yn cael eu hystyried.	Byr	Canolig i uchel	Cyngor Gwynedd mewn ymgynghoriad â'r Fforwm Busnes a'r Cyngor Tref	Uchel	Asesu barn y cyhoedd a chanfod effeithiolrwydd y cynllun (h.y. a yw'n mynd i'r afael â materion yn ymwneud â thraffig i greu amgylchedd mwy croesawgar sy'n annog mwy o bobl i ymweld â'r Stryd Fawr a'i defnyddio).
Fforwm Busnes Pwllheli	Cefnogi'r Fforwm Busnes a ffurfiwyd yn ddiweddar drwy sicrhau ei fod yn cael ei ddefnyddio gan gyrff sector cyhoeddus i ymgysylltu a chyfathrebu â busnesau lleol ar faterion perthnasol.	Byr (parhaus)	Isel	Fforwm Busnes, Cyngor Tref, a Chyngor Gwynedd	Uchel	Gwella ymgysylltu a chydweithio o fewn y gymuned fusnes ac integreiddio busnesau ymhellach i fentrau adfywio.
Gwelliant Tir y Cyhoed Ceri'r Gogledd a'r Stryd Fawr	Datblygu a gweithredu dyluniadau ar gyfer gwella tir y cyhoedd ar hyd Cei'r Gogledd (cyfle i integreiddio celf gyhoeddus sy'n dathlu treftadaeth a diwylliant lleol a thrawsnewid Adeilad Storio'r Cyngor) a'r Stryd Fawr (gwella blaen siopau, cyflwyno gwyrddni newydd, a dodrefn stryd).	Byr i ganolig	Uchel	Cyngor Gwynedd	Uchel	Creu amgylcheddau gwyrddach a mwy dymunol gyda mwy o seilwaith teithio llesol sy'n denu mwy o bobl i ganol y dref, yn cynyddu gwariant, ac yn gwella llesiant trigolion.
Y Tŵr	Cefnogi Menter y Tŵr i sicrhau cyllid i gwblhau gwaith adnewyddu adeilad ac iard y gwesty.	Byr i ganolig	Uchel	Menter y Tŵr a Chyngor Gwynedd	Uchel	Creu cyfleoedd ar gyfer swyddi newydd a dechrau mentrau newydd i drigolion, angor yn yr economi ymwelwyr (gyda darpariaeth llety newydd o ansawdd uchel), a mannau cymunedol newydd.

Cynllun Gweithredu

savills

Prosiect	Disgrifiad	Amserlen	Cost	Cyrff â Chyfrifoldeb	Blaenor -iaeth	Effaith Bosibl
Datblygiad Gwesty	Ymgysylltu â darpar fuddsoddwyr, datblygwyr a gweithredwyr gwesty i gyflawni gwesty; darparu cymorth lle bo'n addas i sicrhau buddsoddiad.	Byr i ganolig	Uchel	Cyngor Gwynedd ac Uchelgais Gogledd Cymru	Uchel	Adeiladu gwesty sy'n denu mwy o ymwelwyr i aros ym Mhwllheli (yn hytrach na theithio drwy'r dref), gan gynyddu effaith economaidd twristiaeth sydd yn ei dro yn creu swyddi a chyfleoedd busnes yn lleol.
Canolfan Felin Fach	Cefnogi Canolfan Felin Fach i sicrhau cyllid ar gyfer gwaith atgyweirio hanfodol i'r ganolfan gymunedol a datblygu cyfleuster hyfforddi newydd.	Byr i ganolig	Uchel	Canolfan Felin Fach Chyngor Gwynedd	Canolig i uchel	Sicrhau dyfodol hyb cymunedol a darparu'r cyfleusterau i drigolion ddatblygu sgiliau newydd.
Yr Hen Ynys	Cwblhau'r Cynllun Rheoli a'r arolwg ecolegol i greu cynllun ar gyfer defnydd a datblygiad y safle a darparu amwynderau cymunedol newydd.	Byr i ganolig	Canolig	Cyngor Gwynedd, Cyngor Tref, a Ffrindiau Pwllheli	Canolig i uchel	Mwy o drigolion yn defnyddio'r ardal, mwy o lesiant lleol, gwella ei bioamrywiaeth, ac arweiniad clir ar gyfer gwneud penderfyniadau a buddsoddiadau yn ymwneud â'r safle yn y dyfodol.
Trac Pwmpio	Parhau i gydweithio â Beicio Cymru i ddylunio ac adeiladu trac pwmpio yn Yr Hen Ynys, gan greu cyfleuster chwaraeon awyr agored i bobl ifanc a theuluoedd.	Canolig	Canolig i uchel	Cyngor Gwynedd	Canolig	Annog cyfranogiad mewn chwaraeon awyr agored, helpu i fynd i'r afael â heriau sy'n ymwneud ag anweithgarwch ac annog pobl ifanc a theuluoedd i aros yn yr ardal neu ddod i'r ardal
Grant Gwella Adeiladau Canol y Dref a Chynllun Blaen Siopau Gwag	Cefnogi busnesau canol y dref i wneud cais am y Grant i uwchraddio eu hadeiladau a sicrhau bod arian ar gael ar gyfer arwyddion finyl i orchuddio unrhyw siopau sy'n dod yn wag.	Canolig	Uchel	Cyngor Gwynedd a Llywodraeth Cymru	Isel	Gwella eiddo a gwella edrychiad a bywiogrwydd canol y dref, gan ddenu mwy o drigolion ac ymwelwyr.
Cynllun Natur	Datblygu Cynllun Natur ar gyfer Pwllheli, gan ddefnyddio'r llinell sylfaen amgylcheddol a nodir yn y Cynllun hwn.	Canolig	Isel i ganolig	Ffrindiau Pwllheli a'r Cyngor Tref	Canolig	Pennu cynllun clir sy'n llywio rheolaeth mannau gwyrdd Pwllheli, cynyddu ymwybyddiaeth o ymdrechion cadwraeth lleol, ac annog mwy o wirfoddoli.

Cynllun Gweithredu

savills

Prosiect	Disgrifiad	Amserlen	Cost	Cyrff â Chyfrifoldeb	Blaenor -iaeth	Effaith Bosibl
Neuadd Dwyfor	Buddsoddi yn yr offer angenrheidiol (e.e. taflunydd a goleuo) i sicrhau y gall Neuadd Dwyfor gynnal calendr prysur o ddigwyddiadau.	Canolig	Canolig	Cyngor Gwynedd	Canolig	Gall Neuadd Dwyfor gynnal ystod lawn o ddigwyddiadau, gyda chalendr amrywiol o ddigwyddiadau sy'n darparu ar gyfer yr holl drigolion.
Cynllun Priffyrdd	Datblygu cynllun ar gyfer rheoli traffig yn ystod y tymor brig sy'n rhoi manylion y newidiadau sydd eu hangen (e.e. newidiadau i gynllun ffyrdd) a sut y gellir eu rhoi ar waith.	Canolig	Isel i Ganolig	Cyngor Gwynedd	Uchel	Pennu cynllun a gweledigaeth ar gyfer lleihau tagfeydd ar adegau brig a gwella diogelwch priffyrdd yng nghanol y dref.
Marchnad Wythnosol	Parhau i gefnogi'r farchnad wythnosol ac ymgynghori â masnachwyr i asesu a oes diddordeb mewn defnyddio'r Stryd Fawr (yn amodol ar bedestreiddio).	Canolig	Isel	Cyngor Gwynedd, Cyngor Tref a masnachwyr y farchnad	Isel	Adfywiogi a thyfu'r farchnad wythnosol, gan gynyddu nifer yr ymwelwyr a denu masnachwyr newydd, a helpu i roi bywyd i'r Stryd Fawr.
GISDA	Cefnogi GISDA i sicrhau tua £400,000 i brynu eiddo yng nghanol y dref a'i ailddatblygu yn llety ar gyfer pobl ifanc sy'n ddigartref.	Canolig i hir	Uchel	GISDA a Chyngor Gwynedd	Uchel	Darparu llety diogel i bobl ifanc sy'n agored i niwed yn yr ardal leol.
Y Promenâd	Buddsoddi mewn atgyweirio a moderneiddio'r seilwaith a'r amwynderau ar hyd y promenâd.	Canolig i hir	Uchel	Cyngor Gwynedd	Canolig	Gwella mynediad at y traeth ac ansawdd profiad ymwelwyr sydd, yn ei dro, â'r potensial i gael effaith gadarnhaol ar lesiant a thyfu gwerth economi ymwelwyr y dref.
Rhwydwaith Teithio Llesol	Gweithredu Rhwydwaith Teithio Llesol Cyngor Gwynedd i gysylltu hybiau'r dref yn well (canol y dref a'r Marina), darparu mannau parcio beiciau ychwanegol yng nghanol y dref, a gwella'r cysylltiad i Lanbedrog (yn unol â Chynllun Rheoli AHNE).	Canolig i hir	Uchel	Cyngor Gwynedd a'r Cyngor Tref	Canolig	Gall trigolion ac ymwelwyr wneud mwy o deithiau byr ar droed neu ar feic, gan leihau'r pwysau ar y rhwydwaith a gwella'r cysylltiadau trafnidiaeth o fewn y dref a gyda threfi a phentrefi cyfagos.
Digwyddiadau a Diwylliant	Datblygu calendr digwyddiadau diffiniedig sy'n defnyddio'r ystod o leoliadau cymunedol yn y dref (e.e. Y Tŵr a Neuadd Dwyfor) a rhaglen gelf gyhoeddus sy'n archwilio a dathlu treftadaeth ieithyddol a diwylliannol y dref.	Canolig i hir	Isel	Neuadd Dwyfor, Cyngor Tref, a grwpiau lleol eraill	Isel	Y dref yn fywiog trwy gydol y flwyddyn gyda digwyddiadau sy'n darparu ar gyfer pobl o bob oed ac sy'n ysbrydoli balchder mewn lle trwy ddathlu ei ddiwylliant lleol unigryw a'r Gymraeg.

Cynllun Gweithredu

Prosiect	Disgrifiad	Amserlen	Cost	Cyrff â Chyfrifoldeb	Blaenor -iaeth	Effaith Bosibl
Cyflenwi Tir ac Adeiladau Diwydiannol	Nodi safleoedd addas yn yr ardal rhwng Pwllheli a Phorthmadog ar gyfer datblygu unedau diwydiannol newydd, gan fynd i'r afael â'r tan-gyflenwad hanesyddol yn yr ardal leol.	Hir	Isel	Cyngor Gwynedd	Canolig	Unedau diwydiannol newydd yn cael eu hadeiladu yn yr ardal leol, gan alluogi busnesau newydd i ddechrau a busnesau lleol i ehangu, ac felly creu mwy o swyddi lleol a gwella incwm.
Gorsaf Pwllheli	Archwilio cyfleoedd hirdymor i wneud mwy o ddefnydd o Orsaf Pwllheli, gan gynnwys cynyddu amlder trenau ac ymestyn amserlenni ar Reilffordd Arfordir y Cambrian yn ystod y tymor brig ymwelwyr.	Hir	Uchel	Trafnidiaeth Cymru	Canolig	Cynyddu hygyrchedd y dref, gan ddenu mwy o ymwelwyr i'r dref tra'n lleihau'r pwysau ar y rhwydwaith ffyrdd.

Cyflawni

Mae cyfres o brosiectau wedi'u cynllunio ac arfaethedig ym Mhwllheli sy'n cwmpasu ystod eang o themâu – o brosiectau datblygu economaidd (e.e. datblygu gwesty) i brosiectau amgylcheddol (e.e. Yr Hen Ynys).

Gall y prosiectau hyn gael effaith gadarnhaol drawsnewidiol ar y dref, gan greu swyddi, hybu incwm, cynyddu fforddiadwyedd tai, a gwella tir y cyhoedd a llesiant y dref. Ond er mwyn gwireddu'r buddion hyn mae angen dull cydweithredol a chydgysylltiedig o gyflawni gyda chydweithio rhwng y sefydliadau allweddol sy'n gweithio yn y dref.

Gellir cyflawni hyn trwy sefydlu **Partneriaeth Creu Lleoedd Pwllheli** yn cynnwys partneriaid lleol a rhanbarthol i arwain ac ysgogi newid yn y dref. Byddai partneriaeth wirfoddol yn helpu i gydlynu'r gwaith o gyflawni prosiectau yn y dref, hyrwyddo cydweithio, a galluogi rhanddeiliaid i adolygu cynnydd yn rheolaidd (e.e. cyfarfod bob 6 mis). Gall hyn, yn ei dro, lywio buddsoddiad yn y dref yn y dyfodol.

Mae'r prosiectau sy'n cael sylw yn y Dadansoddiad Opsiynau a'r Cynllun Gweithredu, ochr yn ochr â Chynllun Strategol Hirdymor y Marina, yn rhoi ffocws clir a rhaglen waith ar gyfer y Bartneriaeth.

Ymhlith y sefydliadau allweddol a ddylai gael eu cynrychioli yn y Bartneriaeth mae Cyngor Gwynedd, Cyngor Tref, Ffrindiau Pwllheli a Fforwm Busnes Pwllheli.

Cyfansoddiad Posibl Partneriaeth Creu Lleoedd Pwllheli

Cyllid

Mae cyllid sector cyhoeddus yn hanfodol ar gyfer cyflawni'r prosiectau allweddol (Y Stryd Fawr, Cei'r Gogledd, yr Hen Glinig a'r Filfeddygfa, a'r Hen Ynys) sydd, yn eu tro, yn creu'r amodau ar gyfer denu buddsoddiad gan y sector preifat.

Cadarnhaodd Datganiad Sefyllfa Canol Trefi 2023 Llywodraeth Cymru fod gallu lleol yn ystyriaeth bwysig ar gyfer targedu cyllid adfywio a datblygu economaidd, ac yn ffafrio trefi sydd â mwy o allu profedig i gyflawni. O'r herwydd, mae gofyniad polisi clir i feithrin gallu a hanes da o lwyddiant i sicrhau cyllid gan Drawsnewid Trefi, rhaglen adfywio canol trefi Llywodraeth Cymru.

Ochr yn ochr â Thrawsnewid Trefi, gall y Cyngor (mewn partneriaeth â sefydliadau lleol) gael mynediad at gyllid sector cyhoeddus o Gronfa Ffyniant Gyffredin Llywodraeth y DU, arian sector penodol (e.e. Y Pethau Pwysig ar gyfer twristiaeth), ac o bosibl yn y dyfodol o'r Ardoll Ymwelwyr (treth arfaethedig ar aros dros nos).

Er bod union strwythur rhaglenni ariannu adfywio Llywodraeth Cymru a Llywodraeth y DU y tu hwnt i 2024/25 yn dal i fod yn ansicr, mae'n hanfodol datblygu cynlluniau manwl ar gyfer y prosiectau arfaethedig. Bydd gwneud hynny yn golygu y gellir cymryd camau cychwynnol gan wella eu siawns o sicrhau cyllid o'r rhaglenni adfywio, y rhaglenni fyd dyn eu holynu neu unrhyw gyfleoedd ariannu ad hoc a ddaw i'r amlwg yn y dyfodol.

I ariannu datblygiad gwesty, gall y Cyngor ymgysylltu â Banc Datblygu Cymru sy'n darparu cyfalaf tymor estynedig ar gyfer datblygiadau lletygarwch (e.e. trwy Gronfa Buddsoddi mewn Twristiaeth Cymru). Bydd cyllid Banc Datblygu Cymru yn gwella hyfywedd ac yn lleihau risg datblygiad y gwesty, a all yn ei dro helpu i ddenu buddsoddiad gan y sector preifat.

Bydd angen datblygu achos busnes sy'n dangos buddion economaidd a chymdeithasol y cynllun fel rhan o gais am gyllid gan Fanc Datblygu Cymru.