



Cyfarfod

## PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

**1.00 y.h., DYDD LLUN, 1AF EBRILL, 2019**

**\*NODER\***

Cynhelir hyfforddiant i aelodau'r Pwyllgor yn dilyn y cyfarfod

Lleoliad

**Neuadd Dwyfor, Stryd Penlan, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5DE**

Pwynt Cyswllt

**Bethan Adams**

**01286 679020**

[BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru](mailto:BethanAdams@gwynedd.llyw.cymru)

(Dosbarthwyd 22/03/19)

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

### **Aelodaeth (15)**

#### **Plaid Cymru (8)**

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards  
Huw Gruffydd Wyn Jones  
Edgar Wyn Owen  
Gruffydd Williams

Berwyn Parry Jones  
Elin Walker Jones  
Gareth A. Roberts  
Sedd Wag

#### **Annibynnol (4)**

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones  
I. Dilwyn Lloyd

Anne Lloyd Jones  
Eirwyn Williams

#### **Llais Gwynedd (1)**

Y Cynghorydd Owain Williams

#### **Annibynnol Unedig Gwynedd (1)**

Y Cynghorydd Louise Hughes

#### **Aelod Unigol (1)**

Y Cynghorydd Stephen W. Churchman

## TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

## RHAGLEN

### 1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol a nodi materion protocol.

### 3. MATERION BRYD

I nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

### 4. COFNODION

5 - 10

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2019, fel rhai cywir.

### 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

#### 5.1. CAIS RHIF C17/0512/03/AM - CYN SAFLE GAREJ GWYLFA, FFORDD MANOD, MANOD, BLAENAU FFESTINIOG 11 - 24

Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr ar wahân i'r henoed gyda datblygiadau cysylltiol.

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Linda A. W. Jones

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

#### 5.2. CAIS RHIF C18/1198/45/AM - CYN GAE HOCI, ALLT SALEM, PWLLHELI 25 - 48

Adeiladu 15 o dai annedd, gyda 5 i fod yn dai fforddiadwy, creu mynediad gerbydol newydd a ffordd fynediad fewnol.

**AELOD LLEOL:** Cynghorydd Dylan Bullard

[Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol](#)

---

## PWYLLGOR CYNLLUNIO 04/3/19

---

**Yn bresennol:** Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd  
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

**Y Cynghorwyr:** Stephen Churchman, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

**Eraill a wahoddwyd:** Y Cynghorwyr Aled Wyn Jones, Dewi Wyn Roberts (Aelodau Lleol).

**Hefyd yn bresennol:** Gareth Jones (Uwch Reolwr Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Gwawr Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau).

**Ymddiheuriadau:** Y Cynghorydd Cemlyn Williams,

### 1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol, yn yr eitemau canlynol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Eirwyn Williams yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0871/35/LL oherwydd bod yr ymgeisydd yn berthynas agos
- Y Cynghorydd Owain Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1080/43/LL oherwydd mai ef oedd perchennog safle'r cais
- Y Cynghorydd Gruffydd Williams yn eitem 5.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/1080/43/LL oherwydd ei dad oedd yn cyflwyno'r cais

Roedd yr aelodau o'r farn eu bod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

(b) Datganodd y Rheolwr Cynllunio yn eitem 5.4 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0059/39/LL oherwydd bod ei rhieni yn ffrindiau gyda'r ymgeisydd

Roedd y swyddog o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

(c) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Aled Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio C18/1080/43/LL)
- Y Cynghorydd Dewi Wyn Roberts (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0059/39/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

(ch) Amlygodd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd wedi derbyn unrhyw faterion protocol yn ymwneud a'r ceisiadau gerbron. Ategodd ei fod yn ymwybodol bod Aelodau'r Pwyllgor wedi derbyn holiadur a gwahoddiad i ddigwyddiad sydd wedi ei drefnu gan gwmni Aldi yn ymwneud a

datblygiad i'r dyfodol ym Mangor. Cynghorywd yr Aelodau i beidio ag ymateb i'r holiadur nac i fynychu'r digwyddiad.

## 2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 11 Chwefror 2019, fel rhai cywir.

## 3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

### PENDERFYNWYD

#### 1. Cais Rhif C18/0871/35/LL – Eirianedd, Rhos Bach, Criccieth

Newid defnydd anecs yn llety gwyliau

Roedd yr Aelodau wedi ymweld â'r safle

- (a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd Rhagfyr 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. Amlygwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn stad o dai preswyl yng Nghriccieth. Nodwyd bod y safle yn cynnwys eiddo preswyl deulawr gydag adeilad allanol unllawr gyda tho pits o fewn y cwrtil sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel ystafell chwaraeon.

Ategwyd bod cynllun llawr diwygiedig, datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllun Busnes wedi ei cyflwyno (27.11.18) fel rhan o'r cais oedd yn lleihau'r nifer o ystafelloedd gwelyau o ddwy i un ac yn dileu ffenestr fyddai yn goredrych cwrtil yn eiddo preswyl.

Eglurwyd bod cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei ddarparu lle amlygwyd yn yr ymateb bod y bwriad yn groes i bolisiau TWR 2 a PCYFF 2 oherwydd bod yr uned bwriedig wedi ei leoli o fewn ardal breswyl yn bennaf. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau trigolion cyfagos. Amlygwyd bod polisi TWR 2 yn caniatáu trosi adeiladau allanol llety gwyliau ar sail fod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac yn cwrdd â phum maen prawf. Gyda'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil annedd breswyl o fewn ystâd breswyl ystyriwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio gyda phwynt iv o Bolisi TWR 2 - *Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl ardal;*. Ategwyd oherwydd agosatrwydd y bwriad i'r eiddo presennol ni ellid ystyried y byddai'n un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac y byddai defnyddio'r adeilad fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r datblygiad yn annerbyniol gyda'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau ei gilydd. Nid oedd y bwriad felly yn cydymffurfio gyda phwynt ii Polisi TWR2 - *Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad, a/neu anheddiad dan sylw.*

Ystyriwyd bod y bwriad hefyd yn groes i PCYFF 2 o ran sicrhau a diogelu mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran sŵn a symudiadau fyddai'n gysylltiedig gyda natur gwyliau.

- (b) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais
- (c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â fyddai modd cynnal trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd i ystyried posibiladau ac addasu'r cynllun, nodwyd mai anodd fyddai dod dros feini prawf

TWR2 gyda'r bwriad dan sylw. Ategwyd bod cyngor cyn cyflwyno wedi ei ddarparu i'r ymgeisydd lle amlygwyd bod y bwriad yn groes i bolisiau.

- (ch) Mewn ymateb i sylw gan Aelod y byddai anecs ar gyfer rhieni yn dderbyniol ond uned gwyliau yn annerbyniol, nodwyd mai'r brif egwyddor dan sylw yma oedd y math o ddefnydd oedd yn cael ei ystyried a'r angen i warchod lleoliadau preswyl. Ategwyd nad oedd y Gwasanaeth Cynllunio a'r gallu i reoli tai marchnad agored, ond gyda bwriad o'r math yma bod modd rheoli trwy ddeddfwriaeth. Gallai caniatáu'r bwriad osod cynsail i ddatblygiadau tebyg o greu uned llety hunangynhaliol mewn ardal breswyl.
- (d) Mewn ymateb i awgrym o osod cytundeb 106 ar yr uned gwyliau fel na ellir gwerthu'r ddau uned ar wahân i'w gilydd, nododd yr Uwch Gyfreithiwr bod gosod cytundeb 106 yn debyg o gael her i'w ddiddymu ymhen 5 mlynedd.
- (dd) Mewn ymateb i sylw ynglyn ar angen am eglurder i niferoedd llety twristiaeth yng Nghriccieth (70 uned a 5 uned hunan darpar) o gymharu â chyfanswm o 41 (mewn datganiad nifer trethi annomestig) nodwyd bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi ymgynghori gyda'r Uned Twristiaeth ac nad oedd ganddynt unrhyw reswm i anghytuno gyda'u sylwadau.
- (e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan aelodau:
  - Nad yw cystadlu yn rheswm dros wrthod
  - Bod yr adeilad o faint garej dwbl ac felly os caniatáu gall osod cynsail peryglus i eraill

### **PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol â'r argymhelliad**

**Mae'r bwriad o drosi'r adeilad cwrtil presennol i lety gwyliau hunangynhaliol yn annerbyniol oherwydd lleoliad y safle o fewn stad o dai preswyl, ac nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi nad oes gormodedd o'r math yma o lety yn yr ardal sy'n groes i feini prawf iv a v o bolisi TWR 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026. O ganlyniad i leoliad yr adeilad, ai agosatrwydd at yr eiddo preswyl presennol ar y safle, ni ellir cysidro fod y bwriad yn un o ansawdd uchel o ran lleoliad ac ystyrir y byddai defnyddio'r adeilad cwrtil yma fel uned ar wahân yn golygu bod graddfa'r bwriad yn annerbyniol ac y byddai'r ddau eiddo yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau ei gilydd, sy'n groes i ofynion polisi TWR 2 a'i faen prawf rhif ii o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026.**

**Mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 o ran sicrhau mwynderau meddianwyr presennol ac i'r dyfodol o ran diogelu mwynderau meddianwyr eiddo lleol rhag gweithgareddau allai achosi aflonyddwch i'r stad o ran sŵn a symudiadau.**

## **2. Cais Rhif C18/1080/43/LL Parc Carafanau a Chwrs Golff Gwynus, Pistyll, Pwllheli**

- (a) Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor
- (b) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i ddiwygio amod 6 ar ganiatâd C15/0495/43/LL er mwyn caniatáu tymor gwyliau o 12 mis ar gyfer y carafanau sefydlog. Nodwyd bod y caniatâd cynllunio presennol yn cyfyngu amser meddiannu'r carafanau sefydlog i 10½ mis gydag amod ar wahân yn rheoli'r cyfnod ar gyfer y carafanau teithiol sydd yn cael defnyddio'r safle.

Nodwyd bod sawl safle yn y Sir wedi derbyn caniatâd i weithredu defnydd gwyliau drwy gydol y flwyddyn ac nad yw'r polisi perthnasol yn cyfyngu ar y cyfnod gwyliau. Ategwyd bod y bwriad yn cyd-fynd a'r hyn sydd yn digwydd ar safleoedd eraill.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod y safle ar gyfer y carafanau sefydlog wedi cael ei sefydlu yn 1947 ac yn ddiweddarach yn 2007 sefydlwyd safle ar gyfer carafanau teithiol a chwrs golff
- Bod y safle carafanau sefydlog a'r carafanau teithiol yn cael eu rhedeg ar wahân
- Bod y cabannau pren yn unedau o safon arbennig, yn bwrpasol ac yn addas ar gyfer pob tywydd. Buddsoddiad sylweddol wedi ei wneud i'r safle.
- Y safle yn ychwanegu hwb economaidd i'r ardal
- Y polisi wedi hen sefydlu ar gyfer meysydd mawrion ac felly hanfodol bod parciau llai yn derbyn yr un hawliau
- Diwygio amod yn unig dan sylw.
- Yr AHNE a'r Cyngor Cymuned yn gefnogol i'r cais
- Yr argymhelliad yn glir i ganiatáu a'i fod yn gefnogol i'r cais

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod cynyddu'r tymor gwyliau yn hwb i'r economi lleol
- Bod angen cadarnhau na fydd neb yn byw yn y carafanau sefydlog yn barhaol

### **PENDERFYNWYD caniatáu yn unol â'r argymhelliad**

**1. Angen cydymffurfio gyda gweddill yr amodau ar ganiatâd cynllunio C15/0495/43/LL.**

**3. Cais Rhif C18/1206/14/LL 10, Cefn Hendre, Caernarfon**

Cais ar gyfer dymchwel porth cefn presennol a chodi estyniad deulawr ar gefn yr eiddo

(a) Cyflwynwyd y cais i bwyllgor gan fod yr ymgeisydd yn Rheolwr o fewn Adran yr Amgylchedd Cyngor Gwynedd a gyda chysylltiadau gwaith agos gyda'r Gwasaneth Cynllunio

(b) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd i godi estyniad deulawr ar gefn eiddo preswyl sydd yn un o 3 tŷ deulawr mewn rhes sydd yn rhan o stad dai preswyl. Nodwyd bod y cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy addasu ffurf bwriedig y to yn ogystal â lleihau mymryn ar led yr estyniad. O ganlyniad, ystyriwyd bod manylion y bwriad yn dderbyniol.

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) **PENDERFYNWYD caniatáu yn unol â'r argymhelliad**

- 1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.**
- 2. Unol gyda'r cynlluniau.**
- 3. Llechi**
- 4. Gorffeniadau'r waliau**
- 5. Tynnu hawliau PD ffenestri**
- 6. Amod archaeoleg**
- 7. Nodyn Dŵr Cymru**

**4. Cais Rhif C19/0059/39/LL Tegfan Bach, Lon Gwydryn, Abersoch, Pwllheli**



Cais ôl weithredol i gadw mynedfa gerbydol a man parcio cerbydau.

- (a) Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan ei fod wedi ei gyflwyno gan berthynas agos i Aelod o'r Cyngor.
- (b) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ôl weithredol ydoedd i gadw mynedfa gerbydol a man parcio newydd. Amlygwyd bod wyneb parcio sydd wedi ei greu yn gorwedd ar un lefel ac wyneb y gerbydlon cyfochrog, ac mae wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan wal o flociau concrid. Ymddengys bod y man parcio sydd wedi ei greu yn ddigonol ar gyfer parcio dau gerbyd oddi ar y ffordd sirol ac nad oes man troi o fewn y safle.

Ymgynghorwyd gydag Uned Trafnidiaeth y Cyngor a derbyniwyd ymateb yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad o safbwynt diogelwch ffyrdd. Ymhelaethodd tra ei fod yn bosibl i droi o fewn y cwrtel, sylweddolwyd y byddai'r perchennog efallai yn dewis cefnu i mewn ac allan o'r man parcio ar adegau. Eglurwyd bod y ffordd gyfochrog yn cludo llif traffig tymhorol a llif unffordd, a thbyir bod cefnu i mewn i'r llecynnau parcio yn dderbyniol yn yr achos hwn. Gan hynny, ac er bod y datblygiad yn golygu fod oddeutu dau lecyn parcio cyhoeddus ar y stryd yn cael eu colli o ganlyniad, ystyriwyd ar sail barn yr Uned Drafnidiaeth fod y datblygiad yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

- (c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
  - Nad oedd neb wedi gwrthwynebu'r bwriad
  - Bod yr ymgeisydd wedi derbyn yr amodau
  - Bod mantais i ddiogelwch y gyrrwr a'r teithiwr o barcio'r car mewn mynedfa gerbydol
  - Ei fod yn gefnogol i'r cais
- (ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

#### **PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn unol â'r argymhelliad**

- 1. Deunyddiau wyneb y man parcio a'r wal amgylchynol i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol;**
- 2. Cwblhau'r datblygiad o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd cynllunio yn unol â manylion**

**Nodyn Priffyrdd: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1:35pm

**CADEIRYDD**

# Eitem 5.1

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C17/0512/03/AM**

**Dyddiad  
Cofrestru: 07/09/2017**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Ffestiniog**

**Ward: Teigl**

**Bwriad: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr ar wahân i'r henoed gyda datblygiadau cysylltiol**

**Lleoliad: Former Gwylfa Garage Site, Manod Road, Manod, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4AR**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr i'r henoed ynghyd â datblygiadau cysylltiol.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac yn benodol o fewn ardal Manod. Lleolir cae chwarae cyhoeddus yn gyfochrog a'r safle i gyfeiriad y gogledd, cae peldroed yn gyfochrog â'r ffin dwyreiniol a chefnffordd yr A470 ar hyd y ffin gorllewinol gyda thai preswyl tu hwnt ac i gyfeiriad y de. Mae'n safle sydd eisioes wedi ei ddatblygu oherwydd defnydd hanesyddol iddo fel modurdy a chyn hynny fel capel. Mae'r holl adeiladau ynghlwm â'r defnyddiau blaenorol bellach wedi eu dymchwel a'r safle wedi ei glirio.

1.3 Mae'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd yn dangos bwriad i godi 7 tŷ unllawr ar ffurf un tŷ ar wahân a 6 tŷ pâr gan gynnwys yr elfennau canlynol:

- Lolfa, cegin, ystafell ymolchi, 1 ystafell wely

Yn allanol, mi fyddai'r adeiladau i'w gorffen gyda waliau o rendr llyfn gyda thô o lechi naturiol gyda gerddi unigol i'r blaen a cefn, manau parcio i bob safle ynghyd â manau parcio ychwanegol ar wahân o fewn y safle.

1.4 Yn ddiweddarach, derbyniwyd cyfarwyddyd gan yr asiant ei fod am newid y cynllun ar gais yr ymgeisydd. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn cynnig datblygiad i gynnwys 6 tŷ newydd ar ffurf tai deulawr ar ffurf 3 tŷ pâr i gynnwys y canlynol:

- Pedwar tŷ i gynnwys - Llawr daear – lolfa, cegin, ystafell iwtiliti, modurdy  
Llawr cyntaf – 3 ystafell wely, ystafell ymolchi
- Dau dŷ i gynnwys – Llawr daear – lolfa, cegin, toiled  
Llawr cyntaf – 2 ystafell wely, ystafell ymolchi

Yn allanol, mi fyddai'r adeiladau i'w gorffen gyda chymysgedd o gladin carreg a rendr a thoeau llechi gyda gerddi unigol i'r blaen a cefn, manau parcio i bob safle ynghyd â manau parcio ychwanegol ar wahân o fewn y safle.

1.5 Er y cyfarwyddyd uchod i newid y cynllun o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol, ni gyflwynwyd gwybodaeth angenrheidiol i ddilysu'r newid gan gynnwys ffurflenni diwygiedig. Gofynnwyd yn ogystal am wybodaeth manwl fel fyddai'n ddisgwyliedig ar gyfer cais o'r fath, ond ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach. Rhaid felly ystyried y cais yn y ffurf fel a gyflwynwyd yn wreiddiol, sef cais am 7 tŷ i'r henoed.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

### 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1 – darpariaeth isadeiledd

TRA 2 – safonau parcio

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – ffiniau datblygu

PCYFF 2 – meini prawf datblygu

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle

TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

Yn ogystal a'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Tai Fforddiadwy

CCA – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

CCA – Cymysgedd Tai

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – fersiwn 10 2018

Nodyn Cynllunio Technegol (NCT): 12 Dylunio

NCT 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

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

3.1 Cais C05M/0025/03/AM – dymchwel modurdy presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd – caniatwyd 19.09.06

Cais C04M/0227/03/LL – dymchwel swyddfa/ystafell arddangos presennol a gosod 'portacabin' yn ei le – caniatwyd 07.01.05

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ond yn dymuno mwy o ddefnydd carreg ar edrychiadau blaen y tai.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond yn awgrymu trefniant gwell i drefn parcio'r safle, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig maes o law a derbynir bellach y trefniadau ac awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Pryderon sylweddol ond yn awgrymu cynnwys amodau tir llygredig er mwyn lleddfu'r pryderon a godir. Trafodir y mater ymhellach yn yr adroddiad.

Dŵr Cymru: Cyngor ag amodau safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Awgrymu cynnwys amodau tir llygredig safonol. Trafodir y mater ymhellach yn yr adroddiad.

Uned Strategol Tai: Gwelir fod angen lleol ar y gofrestr cyffredinol am dai ond nid yw'n wybyddus faint o'r galw yma sydd yn benodol ar gyfer tai i'r henoed, dymunir gweld cymdeithas tai ynghlwm a'r bwriad.

Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru: Pryder cychwynnol am elfennau o'r bwriad a diffyg gwybodaeth, derbyniwyd gwybodaeth/diwygiadau pellach ac awgrymir cynnwys cyfres o amodau perthnasol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

#### 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

##### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gwneir penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig ar y pryd oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Yn yr achos yma, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn berthnasol a gwrthodir cynlluniau arfaethedig sydd ddim yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau perthnasol y cynllun yma oni bai fod ystyriaethau materol yn nodi fel arall.
- 5.2 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Blaenau Ffestiniog ac felly mae'r egwyddor o ddatblygiad fel yma yn dderbyniol ac yn unol â gofynion cyffredinol polisi PCYFF 1. Yn yr un modd, mae polisi TAI 1 yn sicrhau tai newydd i gwrdd â strategaeth y CDLL ar safleoedd wedi eu dynodi ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Rhaid hefyd ystyried yr hanes cynllunio ble gwelir fod defnydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

y tir ar gyfer datblygiad preswyl eisioes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo yn y gorffennol.

- 5.3 O ystyried fod cais blaenorol wedi ei ganiatau a bod y safle yn parhau oddimewn i'r ffin datblygu rhaid bellach ystyried os yw'r safle yn addas ar gyfer y math o dai sy'n cael eu cynnig a'r gofynion perthnasol o wneud hynny.

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl gymysg gyda thai teras y math amlycaf o ddatblygiadau preswyl gerllaw. Mae'r tai cyfagos yn cynnwys elfennau cyffredin o ran dyluniad a maint tebyg i'w gilydd gyda deunyddiau allanol yn gweddu gyda'i gilydd.
- 5.5 Gwelir fod y bwriad (er mai cais amlinellol a gyflwynwyd) yn debygol o gynnwys tai fyddai fymryn yn wahanol i'r mwyafrif o dai teras presennol gerllaw. Ond gan mai cais amlinellol yw hwn, cynlluniau mynegol a gyflwynwyd yn dangos maint, ffurf a gosodiad tebygol y tai ar y safle ynghyd â llecynnau parcio, mynedfeydd ac ardaloedd amwynder (gerddi). Mi fyddai manylion terfynol sy'n ymwneud â dylunio, ffurf a gosodiad ynghyd â deunyddiau allanol y datblygiad yn fater sydd i'w drafod pan gyflwynir cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl neu gais llawn. Rhagdybir mai parhad o ddeunyddiau sy'n gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio yma fel llechi naturiol i'r toeau ag elfennau o garreg naturiol i'r waliau allanol.
- 5.6 Fel sydd bellach yn ofynnol ar gais amlinellol, cyflwynwyd cynlluniau sydd yn rhoddi manylion ffurf a graddfa'r tai tebygol. Ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd yn annerbyniol nac ychwaith fod tai unllawr o fewn ardal sydd yn cynnwys tai deulawr yn bennaf yn annerbyniol. Derbynir mai tai deulawr yw mwyafrif yr adeiladau o fewn y patrwm adeiledig lleol, ond ni fyddai tai unllawr yn gwbl annerbyniol o fewn y strydwedd ei hun.
- 5.7 Ar sail yr uchod credir, drwy gais pellach am faterion a gadwyd yn ol ac amodau priodol, fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Mae'r bwriad yn dangos gosodiad tebygol y safle i gynnwys y mynediad, ffordd stâd a'r tai eu hunain. O ddilyn patrwm tebyg ar adeg cyflwyno cais manylion llawn, ni chredir y byddai'r datblygiad ar sail ei leoliad a ffurf o fewn yr ardal leol, yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau trigolion tai cyfagos. Rhaid hefyd ystyried defnydd blaenorol ac hanesyddol y safle fel modurdy a chyn hynny fel addoldy ble fyddai'r elfen o amharu oherwydd y graddfa a'r gweithgareddau cysylltiedig yn llawer mwy na'r hyn fyddai'n ddisgwyliedig o ddefnydd preswyl fel a geir yma.
- 5.9 Oherwydd hynny, ni chredir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion ac achosi aflonyddwch annerbyniol arnynt, ag na fyddai o ganlyniad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2 CDLL.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.10 O ystyried lleoliad y safle oherwydd ei agosatrwydd at gefnffordd yr A470, derbyniwyd sylwadau Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru yn ogystal a sylwadau Uned Drafnidiaeth y Cyngor. Gofynwyd am wybodaeth/diwygiadau gan y ddau gorff

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yn wreiddiol, ac o'u derbyn, cadarnhawyd y byddai'r bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys cyfres o amodau ynglŷn â'r fynediad a gosodiad y safle a'r llecynnau parcio.

- 5.11 Gan mai cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl a gyflwynwyd, mi fyddai manylion y fynediad a gosodiad yn faterion i'w cytuno arnynt beth bynnag. Ond ni fyddai'r cynllun manwl yn debygol o fod yn sylweddol wahanol i'r cynlluniau mynegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn. Er hynny, trwy gynnwys amodau fel yr awgrymir gan Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru a'r Cyngor, credir fod mod sicrhau y byddai'r elfen yma yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

### **Materion Ieithyddol, Cymysgedd Tai a Thai fforddiadwy**

- 5.12 Yn ogystal â'r asesiad a wneir yma, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â'r cais gan godi nifer o faterion ble gofynnwyd am ymateb ffurfiol ynglŷn â'r bwriad a sut byddai'r datblygiad yn cyfarch gofynion polisiau perthnasol.
- 5.11 Yn syml, nid yw'n glir sut byddai'r tai yn 'fforddiadwy' hynny yw, pa fecanwaith a ddefnyddir i sicrhau bod yr unedau yn fforddiadwy ag felly, sut ddarpariaeth fforddiadwy a sawl uned sydd yn wirioneddol yn cael eu cynnig. Yn amlwg felly, mi fyddai angen gwybodaeth fwy sicr o ran y modd y mae'r datblygiad hwn yn diwallu anghenion fforddiadwy neu gytundeb o ran sicrhau cyfraniad pro rata. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd/asiant fyddai dangos yn glir trwy asesiad pro-fforma hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau cyfraniad tai fforddiadwy is (os mai dyma fyddai'r sefyllfa). Yn ogystal, nid yw'n glir ar sail tystiolaeth, sut y sicheir bod y tai yma yn gwasanaethu anghenion yr henoed yn benodol nac beth yw'r cyfiawnhad am hyn.
- 5.12 Mae gofynion Polisi TAI 15, sydd yn hyrwyddo tai fforddiadwy ar safle (y dull dewisol i ychwanegu at y stoc tai fforddiadwy), yn berthnasol oherwydd mai datblygiad sy'n darparu 2 neu fwy ydi'r trothwy a roddir yn y Polisi. Gosodir targed dangosol o 10% o eiddo yn rhai fforddiadwy ar safleoedd ym Mlaenau Ffestiniog, yn seiliedig ar ddeiliadaeth rhent cymdeithasol. Disgwylir felly fod 1 tŷ yn cael ei nodi yn benodol fel tŷ fforddiadwy er mwyn cydymffurfio gyda gofynion TAI 15 a chyfarwyddyd CCA:Tai Fforddiadwy. Mae'r cynlluniau yn dangos unedau cymhedrol eu maint, ag o ystyried eu lleoliad o fewn ardal adeiledig fel a geir yma, mae'n bosibl y byddai'r unedau yn 'fforddiadwy' beth bynnag. Er hynny, ni gyflwynwyd tystiolaeth a chadarnhad i gefnogi'r cymysgedd a'r ddarpariaeth a gynigir a'r ffordd tebygol y caiff eu cynnig er gwaethaf ceisiadau yn gofyn am hynny. Mae'r diffyg yma yn golygu nad yw'r wybodaeth llawn ar gael ac felly ni ellir asesu'r bwriad yn gyflawn.
- 5.13 Mae maen prawf 3i o Bolisi TAI 15 yn ategu Polisi TAI 8 o ran ei fod yn disgwyl i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran daliadaeth, mathau a maint tai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Cefnogir hyn hefyd gan y CCA Cymysgedd Tai. Nid oes cyfiawnhad yn y cais dros ddarparu 7 tŷ o'r un math ac felly nid yw'r bwriad yn cwrdd gyda gofynion y polisiau/CCA hyn.
- 5.14 O ganlyniad i'r asesiad uchod a'r diffyg gwybodaeth/cadarnhâd gan yr asiant, ni chredir fod y bwriad yn cyfarch nac yn bodloni gofynion perthnasol polisiau TAI 8, TAI 15 nag ISA 1.
- 5.15 Mae rhan 1c o bolisi PS 1 yn datgan y bydd angen cyflwyno datganiad ieithyddol ar gyfer datblygiad o 5 uned preswyl neu fwy os nad yw yn mynd i'r afael a thystiolaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

o angen a galw am dai a gofnodir mewn asesiad marchnad dai a fynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Gan na gyflwynwyd gwybodaeth i gefnogi darpariaeth o 7 tŷ o'r un math (h.y. nad oes tystiolaeth fod y bwriad yn ymateb i'r angen a'r galw sydd wedi ei adnabod yn lleol am dai) ystyrir fod angen datganiad iaith (cyfeirwyd at y mater i'r asiant) ond ni dderbyniwyd un. O ganlyniad, ni ellir asesu'r bwriad yn llawn o ran math a chymysgedd addas ar gyfer y safle ac os oes angen yn lleol ar gyfer tai o'r fath. Ni chredir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol rhan 1c o bolisi PS 1.

### **Materion Llygredd**

- 5.16 Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fel modurdy derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn ogystal a'r gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd parthed materion llygredd. Amlygwyd pryderon sylweddol gan CNC oherwydd agosatrwydd y safle tuag at gysiau dŵr cyfagos. Er hynny, awgrymir y gellir cynnwys amodau os am ganiatau.
- 5.17 Yn yr un modd, mae Gwarchod y Cyhoedd yn cynghori y dylid cynnwys amodau safonol oherwydd defnydd blaenorol y safle a'r tebygolrwydd fod y tir wedi ei halogi.
- 5.18 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori: *“Os bydd materion halogi tir yn codi, bydd yr awdurdod lleol angen tystiolaeth o ymchwiliad ac asesiad risg manwl cyn penderfynu ar y cais i alluogi defnydd buddiol o dir oni bai y gellid dweud eisoes bod modd defnyddio mesurau lliniaru. Lle mae'n hysbys bod mesurau adfer derbyniol yn gallu goresgyn halogiad o'r fath, efallai y gellir rhoi caniatâd cynllunio sy'n destun amodau yn nodi'r mesurau angenrheidiol a'r angen i'w gweithredu, yn cynnwys darpariaeth i adfer unrhyw halogiad annisgwyl a allai ddigwydd yn ystod gwaith adeiladu. Os na ellir goresgyn halogiad yn foddhaol, gall yr awdurdod wrthod caniatâd cynllunio”*.
- 5.19 Yn yr achos yma, credir y byddai modd cynnwys amodau fel yr awgrymir uchod, er hynny, pe byddai cais pellach yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, credir y byddai o fudd i gyflwyno arolwg fel rhan o'r cais i sicrhau fod datblygiad yn bosibl ac y byddai hefyd yn hyfyw i ddatblygu safle o'r fath. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir ceisiadau os byddant yn cael effaith niweidiol sylweddol ar faterion yn ymwneud a llygredd ac felly er mwyn cynnal asesiad llawn credir y byddai'n briodol i dderbyn arolwg priodol o flaen llaw. Ni ystyrir ei bod yn rhesymol yn yr achos yma i ofyn am y wybodaeth gostus yma gan fod materion sylfaenol eraill nad ydynt yn dderbyniol wedi cael eu datrys.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad fel a gyflwynwyd yn annerbyniol gan nad oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn cadarnhau'r galw am 7 tâ o'r un math ac fod hyn o ganlyniad yn groes i ofynion perthnasol polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**7. Argymhelliad:**

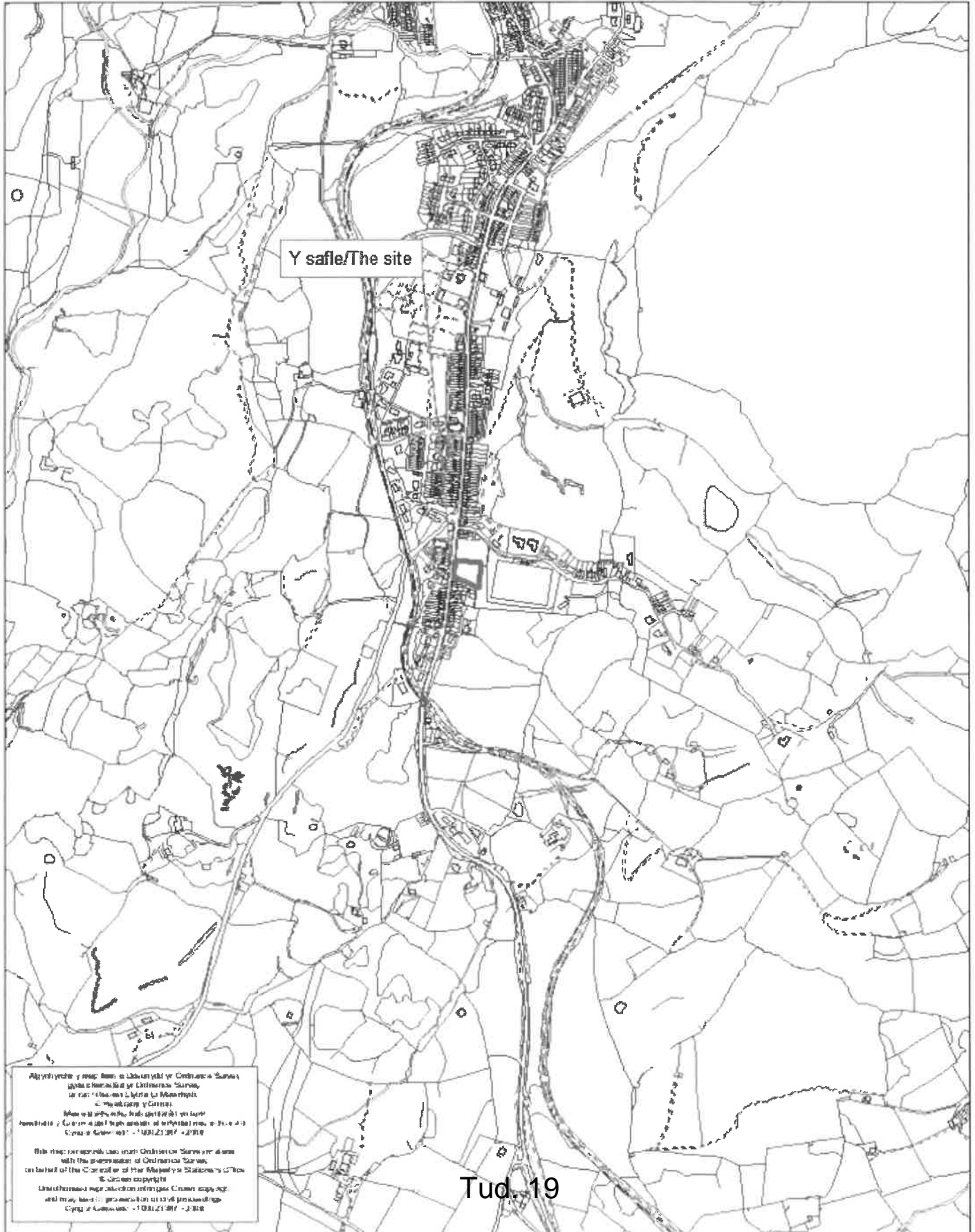
7.1 Gwrthod – rhesymau

- 1 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni cymysgedd priodol o dai nac yn darparu unrhyw dai fforddiadwy ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau ISA 1, TAI 8 a TAI 15 ynghyd â gofynion perthnasol Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Cymysgedd Tai.
- 2 Nid yw'r cais fel a gyflwynwyd yn darparu tystiolaeth i brofi'r angen am y math o unedau fel a fwriedir, o ganlyniad, credir fod y bwriad yn groes i ran 1c o bolisi PS1 gan na ellir ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg.



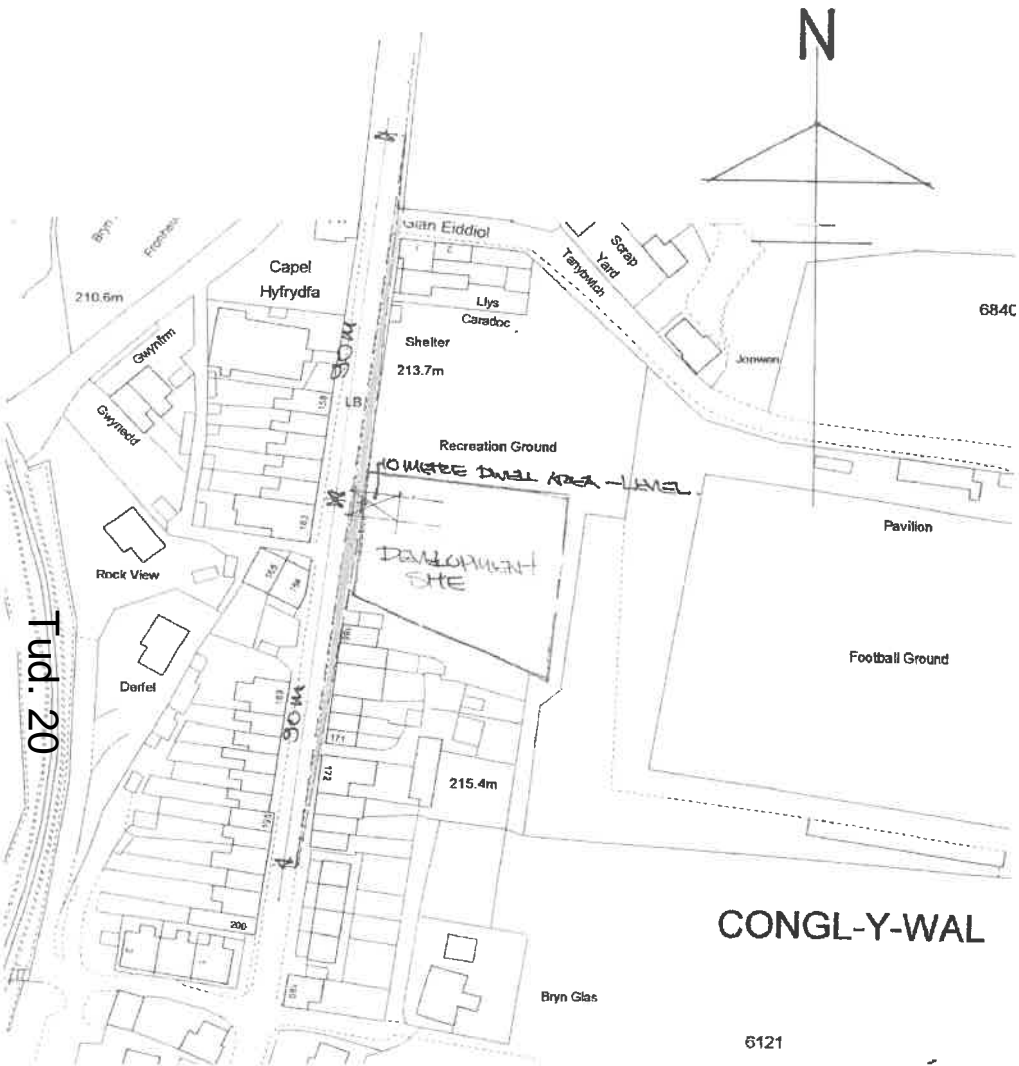
Rhif y Cais / Application Number : C17/0512/03/AM

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



All yr hysbysu y mae hwn yn Llofnodiad yr Cymdeithas Surveys  
 a'r Cymdeithas yr Undebwyrddwr Surveys,  
 o ran Cymdeithas Llywodraethol y Cymdeithas  
 Cymdeithas y Cymdeithas  
 Mae'r hysbysu hwn yn hysbysu  
 hysbysu'r Cymdeithas Llywodraethol y Cymdeithas  
 Cymdeithas y Cymdeithas - 1001.21.017 - 2018

This map is prepared and used by Ordnance Survey for all  
 with the permission of Ordnance Survey  
 on behalf of the Council or of the National Statistics Office  
 © Crown copyright  
 Ordnance Survey is a registered trademark of Ordnance Survey  
 and may be used in any form or by any means  
 Cymdeithas y Cymdeithas - 1001.21.017 - 2018



Tud. 20

CONGL-Y-WAL

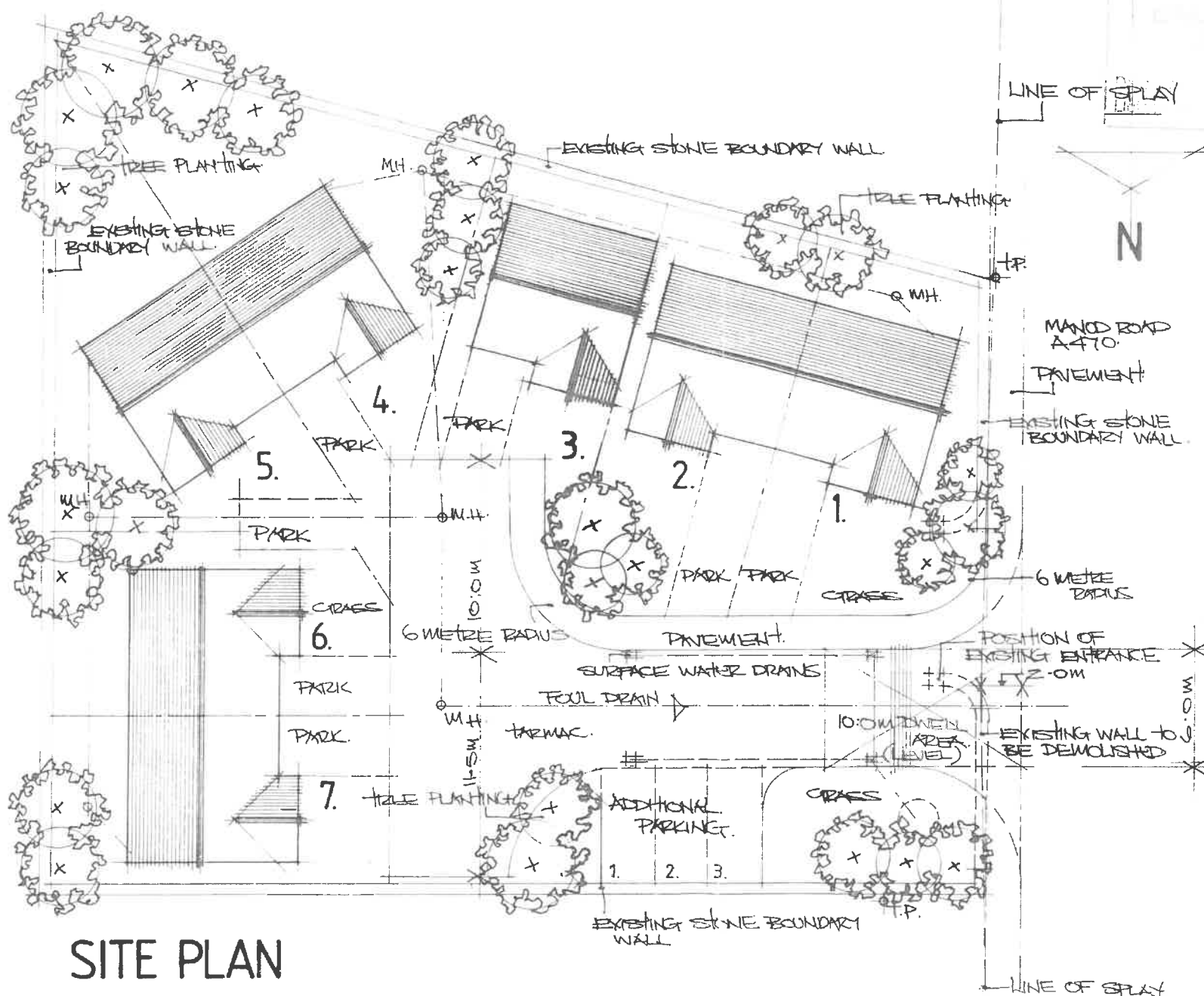
6121

PLAY AREA

LOCATION PLAN SCALE 1:1250

27/10/17  
AD

27/10/17  
City



Tud. 21

# SITE PLAN

\*AMENDED OCT. 2017.

**Don Westley**  
 Architectural Services  
 Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830 287  
 Mob: 07970 366 237  
 don.westley@yahoo.co.uk

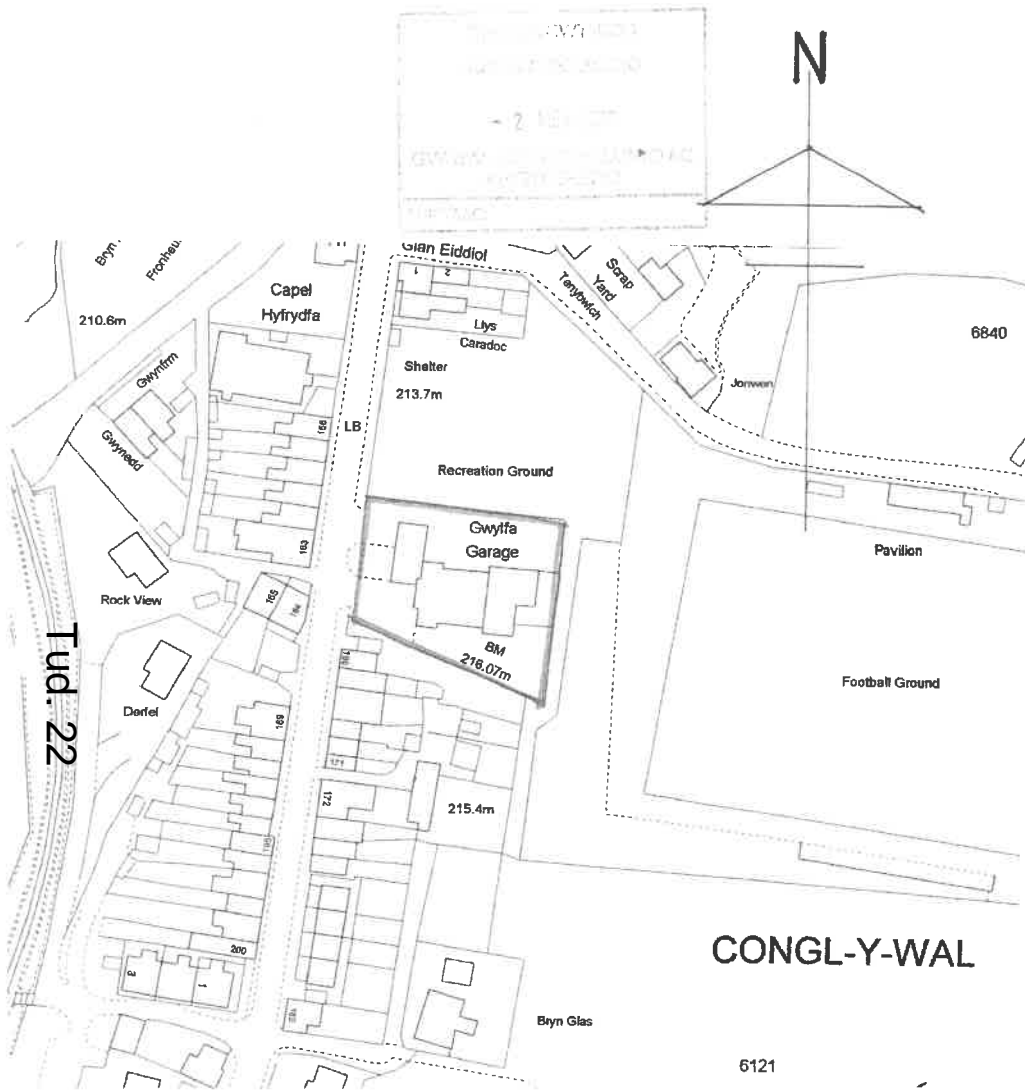
CLIENT  
 MR M. JONES,  
 APARTMENT 120,  
 ALEXANDER TOWER,  
 19 PRINCESS PARADE,  
 LIVERPOOL.

JOB  
 RESIDENTIAL DEV.  
 AT THE FORMER  
 GMLFA GARAGE SITE,  
 WANOD,  
 BLAENAU FFSHINIOG,  
 GWYNEDD.

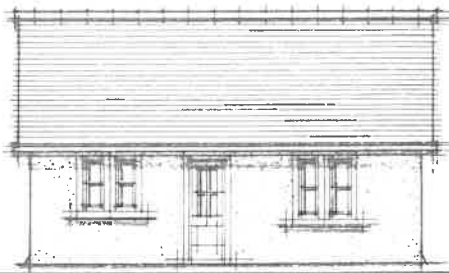
0.3 PROPOSED

SCALE 1:200	DATE APRIL 2017
----------------	--------------------

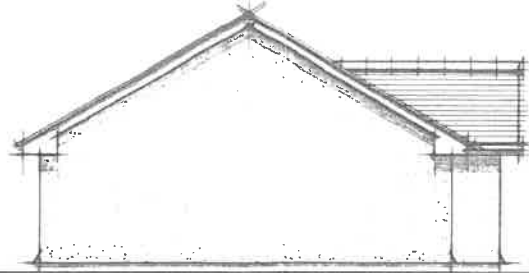
DRWG. NO.  
037/MJ 16-A



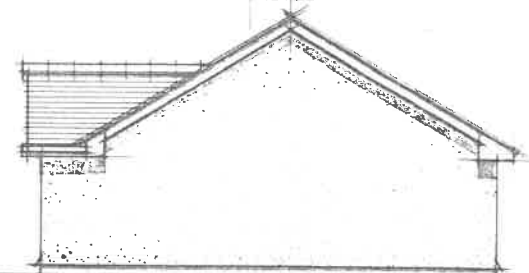
LOCATION PLAN SCALE 1:1250



REAR



SIDE



SIDE

NOTES

2. GYPSUM BOARD  
3. INSULATION  
- 2 MEN LIFT  
4. GYPSUM BOARD  
5. PLASTER

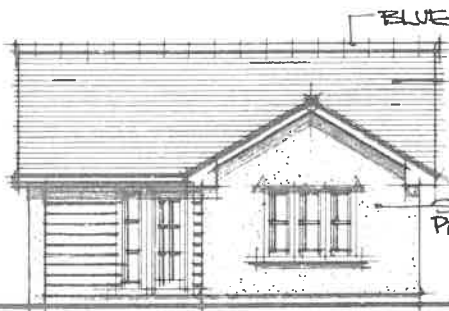
NO. 3

**Don Westley**  
Architectural Services  
Gwasanaethau Pensaernïol  
Tel: 01766 830 287  
Mob: 07970 366 237  
don.westley@yahoo.co.uk

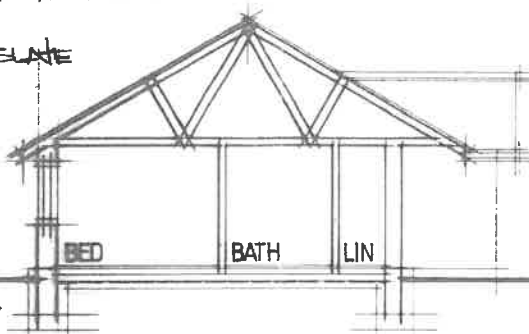
CLIENT  
MR M. JONES,  
APARTMENT 120,  
ALEXANDER TOWER,  
19 PRINCESS PARADE,  
LNERPOOL.

JOB  
RESIDENTIAL DEV.  
AT THE FORMER  
GWYLFAR GARAGE SITE,  
MANOD,  
BLAENAU Ffestiniog,  
Gwynedd.

0.2 PROPOSED  
SCALE 1:100 DATE APRIL 2017  
DRWG. NO. 02 / MJ 16 - A

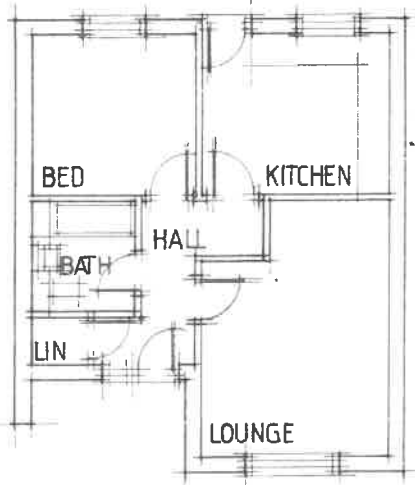


FRONT



SECTION

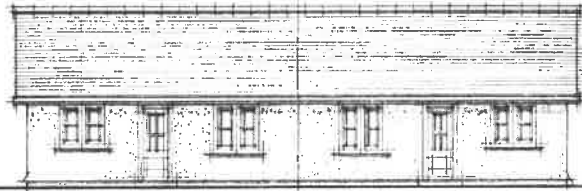
WHITE PLASTIC WINDOWS AND DOORS



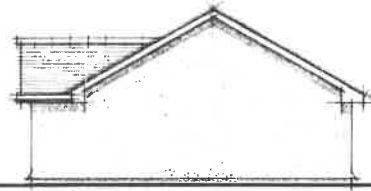
GROUND FLOOR

Tud. 23

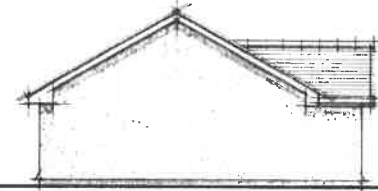
NOTES



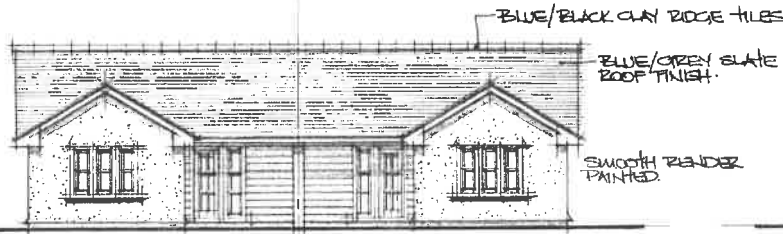
REAR



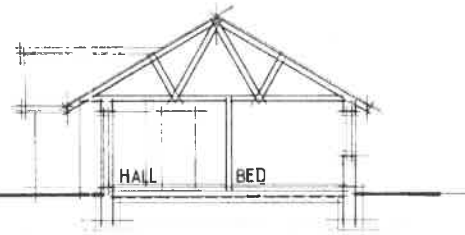
SIDE



SIDE

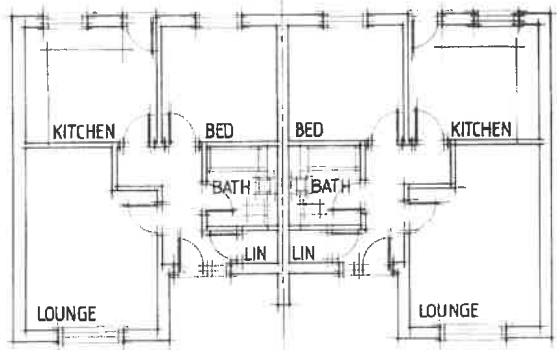


FRONT



SECTION

WHITE PLASTIC WINDOWS AND DOORS.



GROUND FLOOR

Tud. 24

**Don Westley**  
Architectural Services  
Gwasanaethau Pensaernïol



Tel: 01758 830 287  
Mob: 07970 366 237  
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT  
MR M. JONES,  
APARTMENT 120,  
ALEXANDER TOWER,  
8 PRINCESS PARADE,  
LIVERPOOL.

JOB  
RESIDENTIAL DEV.  
AT THE FORMER  
GWMLFA GARAGE SITE,  
WALLID,  
BLAENAU FFESTINIOG,  
Gwynedd.

0.1 PROPOSED

SCALE 1:100 DATE APRIL 2017

DRWG. NO. 01/MJ 16-A

# Eitem 5.2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C18/1198/45/AM**

**Dyddiad  
Cofrestru: 02/01/2019**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Pwllheli**

**Ward: Gogledd Pwllheli North**

**Bwriad: Adeiladu 15 o dai annedd, gyda 5 i fod yn dai fforddiadwy, creu mynediad gerbydol newydd a ffordd fynediad fewnol**

**Lleoliad: Cyn Gae Hoci / Former Hockey Field, Allt Salem, Pwllheli, Gwynedd, LL535UB**

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



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol yw hwn am ddatblygiad preswyl i adeiladu 15 o dai annedd ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad mewnol. Mae'r cais yn un amlinellol gyda rhai o'r materion wedi eu cadw yn ôl. Mae mynediad a gosodiad yn ffurfio rhan o'r cais amlinellol yma ac edrychiad, tirweddu a graddfa yn faterion sydd wedi eu cadw yn ôl. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos gosodiad y safle gyda'r 15 tŷ i'w lleoli o amgylch ffiniau'r cae. Mae'r tai arfaethedig yn gymysgedd o rhai unllawr a deulawr a hefyd yn rhai 2, 3 a 5 ystafell wely. Yn ychwanegol o fewn y cynllun mae tai teras, tai par a thai arwahan. Mae cyfanswm o 4 math o dai yn y bwriad a rhoddwyd syniad o faint y tai fel a ganlyn:-

- Tŷ math 4.2.1(H) – rhyw 7.6m i 8.6m o hyd, 5.3m i 6.3m o led ac uchder rhwng 7.7m a 8.8m
- Tŷ math 5.3.1(H) – rhyw 8.6m i 9.6m o hyd, 5.4m i 6.4m o led ac uchder rhwng 8.1m a 9.1m
- Tŷ math 3.2.3(B) - rhyw 8.5m i 9.5m o hyd, 7.1m i 8.1m o led ac uchder rhwng 4.4m a 5.4m
- Tŷ math 7.4.1(H) – rhyw 9.1m i 10.1m o hyd, 8.5m i 9.5m o led ac uchder rhwng 8.4m a 9.4m

Bwriedir dynodi 5 o'r tai fel tai fforddiadwy. Bwriedir creu mynedfa newydd ar ffin gogledd dwyreiniol y safle. Byddai 33 lle parcio yn cael ei ddarparu o fewn cwrtail y tai. Byddai hyn yn cynnwys 2 lecyn parcio i dai 2/3 ystafell wely ac yna 3 llecyn parcio i'r tai 4 ystafell wely. Ceir coed, gwrychoedd, cloddiau a wal o amgylch ffin y safle. Byddai angen torri rhai o'r coed a gwrychoedd wrth ddatblygu'r safle.

1.2 Gan fod y bwriad ar gyfer datblygu 10 neu fwy o dai mae'n cael ei ystyried yn ddatblygiad mawr. I'r perwyl yma ymgwyrodd yr ymgeisydd gyda'r drefn o wneud ymgynghoriad cyhoeddus cyn cyflwyno cais ei hun a cyflwynwyd adroddiad yn amlinellu'r ymgynghoriad yma fel rhan o'r cais fel yw'r gofyn. Yn ychwanegol fel rhan o'r cais derbyniwyd Datganiad Dyluniad, Mynediad a Cynllunio, Adroddiad Profion Mandylledd ac Ymdreiddiad, Asesiad Ecolegol, Adroddiad Coed Cychwynnol, Adroddiad Effaith Coed.

1.3 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Llyn ac Enlli. Tua'r gogledd o'r safle mae llwybr cyhoeddus. Mae ffordd ddosbarth 3 yn ffinio gyda'r safle tua'r dwyrain. Ceir tai annedd gerllaw ac mae safle Coleg Meirion Dwyfor gyferbyn a'r safle.

1.1 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

### 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig  
 PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr  
 ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd  
 ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd  
 PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd  
 TRA 2 – Safonau parcio  
 TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant  
 PS 5 – Datblygu cynaliadwy  
 PS 6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt  
 PCYFF 1 – Ffiniau datblygu  
 PCYFF 2 – Meini prawf datblygu  
 PCYFF 3 - Dylunio a siapiau lle  
 PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu  
 PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr  
 PS 16 – Darpariaeth tai  
 PS 17 – Strategaeth aneddeoledd  
 TAI 1 – Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol  
 TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai  
 PS 18 – Tai fforddiadwy  
 TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad  
 PS 19 – Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol  
 AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol  
 PS 20 – Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth  
 AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)

Canllaw Cynllunio Atodol: Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)  
 Nodyn Cyngor Technegol 2 : Cynllunio a Thai Fforddiadwy  
 Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio  
 Nodyn Cyngor Technegol 18 : Trafnidiaeth

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

3.1 Y18/002091 – Ymholiad cyn cyflwyno cais am y datblygiad i adeiladu 15 o dai ar y safle. Cyfeirio fod yr edgwyddor yn dderbyniol gyda'r safle o fewn y ffin ac wedi ei ddynodi ar gyfer tai. Tynnu sylw at rai materion megis:-

- Angen am gyfiawnhad am y dwysedd is o dai ar y safle na'r hyn roedd y dynodiad tai yn argymhell.
- Nodi fod canran tai fforddiadwy yn dderbyniol ond efallai angen edrych ar gymysgedd y tai fforddiadwy.
- Cyfeirio at faint tai fforddiadwy.
- Argymhell fod y ddau dŷ anedd nail ochr y ffordd fynediad yn cael eu troi fel bod eu prif wyneb yn rhedeg yn gyflinellol gydag Allt Salem er adlewyrchu'r patrwm datblygu yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Nodi fod yr Uned Trafnidiaeth yn fodlon gyda'r fynedfa ond bod angen ail-edrych ar nifer y llefydd parcio.
- Nodi fod rhai materion bioamrywiaeth a choed yn deillio o'r bwriad.
- Uned Addysg wedi cadarnhau fod capasiti digonol yn ysgolion Pwllheli i wasanaethu'r bwriad.
- Rhoi manylion o'r cyfraniad ariannol disgwylidig ar gyfer llefydd chwarae.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cytuno ond tynnu sylw at ddefnydd o lôn sydd yn barod yn lôn brysur.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad. Gosodiad y ffordd stad, y gwelliannau o ran ddarparu troedffordd a lledu mymryn ar y ffordd, a'r ddarpariaeth parcio i bob uned yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r gofynion arferol. Yr unig sylwad gallaf gynnig o ran y parcio yw ystyried symud plot 12 mymryn i ddarparu parcio ochr wrth ochr yn hytrach nag un tu ôl y llall. Nodaf fod y safle ar ben ei hun o ran helaeth o Bwllheli, ac nid oes cysylltiad megis troedffordd rhwng y ddau safle, fodd bynnag mae'r diffyg troedffordd yn nodwedd o'r ardal gyda nifer strydoedd fel Salem Terrace, rhannau o Penlon Lyn ag ymhellach fyny am ardaloedd Penrallt a Denio. Yn ogystal mae Allt Salem eisoes yn gwasanaethu Coleg Meirion Dwyfor gyda nifer o fyfyrwyr yn dewis cerdded ar hyd y ffordd, a thybir fod y tawelyddion traffig yn cadw cyflymder y traffig i gyflymder isel ac addas i'r safle. Argymhellaf gynnwys amodau / nodiadau safonol parthed dyluniad ac adeiladwaith y ffordd stad ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Rydym o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein pynciau ymgynghori. Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod wedi nodi nad oedd rhywogaethau gwarchoddedig perthnasol i CNC yn defnyddio safle'r cais. Rydym yn croesawu'r mesurau lliniaru a chwanegu yn yr adroddiad.

Dŵr Cymru: Wedi asesu'r cynllun draenio nodir' y bwriedir mai rhediad aflan yn unig fwriedir ei gysylltu i'r system garthffos gyhoeddus ac nid oes gennym wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor. Gofynnir am gynnwys amod a fyddai'n cyfyngu dŵr aflan yn unig i gysylltu i'r system garthffos gyhoeddus a hynny yn unol gyda'r manylion a gyflwynwyd.

Ni ragwelir problemau o ran y Gwaith Trin Carthffosiaeth yn gysylltiedig gyda'r bwriad.

Mi all cyflenwad dŵr gael ei ddarparu ar gyfer y bwriad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned  
Bioamrywiaeth:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu arolwg ecolegol a wnaed gan Ecoscope dyddiedig Gorffennaf 2018. Mae'r arolwg ychydig yn wan o ran yr arolwg botanegol / cynefin oherwydd nad yw'r rhywogaeth meillionen wedi ei hadnabod a fyddai wedi darparu gwell syniad o'r math o laswelltir.

#### Cynefinoedd

Rwyf wedi ymweld â'r safle heddiw ac mae'r glaswelltir (0.42ha) wedi'i led-wella ac nid oes ganddo rywogaethau o welliant a dwyshad amaethyddol fel rhygwellt parhaol (perennial rye-grass) (*Lolium perenne*), ac mae diffyg amrywiaeth o berlysiau (blodau) hefyd. Mae'r glaswelltir yn cael ei ddominyddu gan laswelltau (yn bennaf maeswellt cyffreding (common bent) (*Agrostis capillaris*) gyda digon o'r cawnen benwen (Yorkshire fog) (*holcus lanatus*) a pheth ceichwellt tal (tall oat-grass) (*Arrehratherum elatius*)). Mae'r cynefin glaswelltir hwn o werth bioamrywiaeth gymedrol.

Mae gwrychoedd ar ben hen gloddiau wyneb carreg yn amgylchynu'r cae ar dair ochr. Mae'r gwrych ar ochr ogleddol y cae yn rhan o lôn werdd wedi'i leinio bob ochr gan wrych a llwybr cyhoeddus drwyddo. Mae'r gwrych hwn oherwydd ei fod yn rhan o wrych dwbl ac yn cynnal sawl rhywogaeth o rywogaethau coediog a rhedyn yn debygol o fod yn gymwys fel gwrych pwysig o dan y Rheoliadau Gwrychoedd.

Mae wal wedi'i smentio ar y ffin gyda'r ffordd ac uwchlaw hynny mae llain o dir tua 10 metr o led rhwng y ffordd a'r cae (ardal o tua 0.1 hectar) sydd yn cynnwys yn bennaf prysgwydd drain duon, rhedyn, mieri ac eiddew. Mae hwn yn gynefin da ar gyfer ymlusgiaid.

#### Rhywogaethau

Mae'r adroddiad ecolegol a gynhyrchwyd gan Ecoscope wedi asesu potensial y safle i gefnogi ymlusgiaid fel isel, ond rwy'n anghytuno â'r asesiad hwn. Mae cofnodion o nadroedd defaid yn yr eiddo ar draws y ffordd. Mae nifer o nodweddion cynefin yn ffafrio ymlusgiaid, fel cloddiau, mieri, glaswelltir, rhedyn a nifer o gynefinoedd yn y dirwedd gyfagos sy'n debygol o gefnogi ymlusgiaid. Felly, argymhellaf cyn i unrhyw waith ar y safle ddechrau bod rhaglen o ddal a thrawsleoli ymlusgiaid yn digwydd. Dylai hyn ddigwydd yn ystod misoedd yr haf.

Mae adar yn debygol o nythu yn y coed a'r gwrychoedd ac felly argymhellaf amod i beidio clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar.

Mae cofnod o dylluan wen o fewn 1km i'r safle. Mae tylluanod gwynion yn hela llygod y gwair (voles) sy'n byw mewn glaswelltir garw tebyg i'r safle hwn ac mae'n bosibl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

fod tylluanod gwynion yn achlysurol yn bwydo ar draws y cae a byddai datblygu'r cae yn golygu colled mewn cynefin porthi. Byddai hyn fodd bynnag yn effaith minimal i ddibwys (negligible) ar boblogaeth y dylluan wen yn lleol.

Mae nifer o rywogaethau ystlumod yn yr ardal. Mae'r cae a'r gwrychoedd yn cynnal cynefinoedd porthiant ac mae'r coridorau coediog o amgylch y cyrion yn gweithredu fel llwybrau hedfan. Mae'r golled yn y cynefinoedd hyn mewn perthynas gyda ystlumod yn debygol o fod yn ddibwys (negligible). Mae'r adroddiad ecolegol gan Ecoscope yn manylu ar fesurau goleuo i leihau effaith ar ystlumod ac argymhellaf fod hwn yn cael ei gynnwys fel amod cynllunio.

#### Mesurau Lliniaru a Gwella Bioamrywiaeth

Dylai'r tai newydd gynnwys bocsys ystlumod ac adar sydd wedi eu hadeiladu mewn iddynt. Byddai hyn yn cyfrannu tuag at cyfadferiad am y golled o gynefin.

#### Crynodeb

Nid oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad ond mae angen mesurau i sicrhau fod bywyd gwyllt a bioamrywiaeth yn cael ei warchod.

Yn ychwanegol i fy sylwadau uchod hoffwn amod cynllunio i sicrhau fod y gwrychoedd yn cael eu gwarchod. Mae gwrychoedd yn gynefin sydd wedi cael eu rhestru fel cynefin o bwysigrwydd i fioamrywiaeth Cymru o dan y Ddeddf Amgylchedd 2016. Awgrymaf fod yr amod cynllunio yn gofyn am gytuno ar ffens i warchod y gwrychoedd yn ystod y cyfnod adeiladu.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn.

Uned Coed: Mae'r adroddiad BS5837 sydd wedi do di law gyda'r cais yn cydnabod bod RPA T8 yn cael ei amharu gan y datblygiad, ond mae'r amhariad yn disgyn o fewn lefelau derbyniol - sef llai nag 20% yn unol â BS5837. Mae'r coed sydd wedi eu hadnabod i gael eu torri yn dderbyniol gan eu bod wedi tyfu i mewn i'r wal neu ar ffin y safle (self seeded) a bysant yn gallu datblygu i fod yn creu gwendid i'r wal ar ochr y ffordd, felly mae cyfiawnhad boddhaol am hyn.

Gan nad yw'r coed eraill o fewn perchnogaeth y safle, a bod y cynlluniau a'r adroddiad coed yn nodi bod angen eu tocio yn ôl i'r 'legal boundary' mae angen cynnwys amod i nodi hyn a beth fydd hawliau'r perchennog yn y dyfodol.

Nid oes argymhellion ynglŷn â chodi RPZ fencing na chynghor ar sut i leihau effaith ar wreiddiau'r coed wedi ei gynnwys yn yr adroddiad coed. Oherwydd nifer o dai fydd yn cael eu hadeiladu ar y safle mae angen y wybodaeth yma

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ac mae angen ei ddilyn yn ystod y gwaith adeiladu fel nad oes difrod i'r coed sydd yn ymylu'r safle.

Ymhellach i'm sylwadau uchod mae atodiad i'r adroddiad coed wedi dod i law ac mae'n dangos lleoliad i'r 'herras fencing' ar gyfer yr ardal diogelu gwreiddiau ac i leihau effaith a niwed i'r gwreiddiau. Bydd angen mesur a chodi'r ffens cyn i unrhyw waith gychwyn ar y safle, a bydd angen ei gadw yna trwy gydol y gwaith adeiladu.

Uned Strategol Tai:

**Gwybodaeth am angen:**

Mae 192 o ymgeiswyr ar gofrestr aros tai cyffredin Cyngor Gwynedd.

**Gwybodaeth am y math o angen:**

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:-

- 1 ystafell wely – 151 wedi nodi fel dewis cyntaf
- 2 ystafell wely – 193 wedi nodi fel dewis cyntaf
- 3 ystafell wely – 91 wedi nodi fel dewis cyntaf
- 4 ystafell wely – 23 wedi nodi fel dewis cyntaf

(Ffigyrau o Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd)

Nodir yr angen amlwg uwch am unedau 1 a 2 stafell wely.

**Addasrwydd y Cynllun:**

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal. Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o dai fforddiadwy.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd agnen gofyn bod yr dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safon LLC (DQR). Noder y cais bod 4 tŷ teras ac 1 byngalo i'w ddatblygu fel unedau fforddiadwy. Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais. Hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

Ar gyfartaledd mae eiddo teras yn Pwllheli yn gwerthu am oddeutu £164,841 (Zoopla). Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 40% os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf. Nodir y darperir y wybodaeth hon heb dderbyn pris marchnad agored am yr eiddo i'w ddatblygu. Mae posib i'r ffigyrau hyn newid gyda phris marchnad agored.

Ar gyfartaledd mae eiddo sengl ym Mhwillheli yn gwerthu am oddeutu £297,999. Ni fydd datblygiad o'r fath yn fforddiadwy pwy bynnag ddisgownt a roddir.

Caiff 57% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol: Er ein bod yn hyderus bod modd gwaredu dŵr wyneb o'r datblygiad mewn ffordd dderbyniol rydym yn disgwyl i weld manylion penodol mewn strategaeth ddraenio fanwl. Cynigir amod felly fod cynllun i waredu dŵr wyneb yn cael ei gyflwyno a'i gytuno cyn cychwyn y datblygiad.

Uned Bwrdeistrefol Heb eu derbyn.

Gwasanaeth Tân ac Achub: Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tân yn y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu. Mae'r adroddiad gyflwywyd gyda'r cais ynglŷn â mynediad i gerbydau a chyflenwad dŵr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymgynghori i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryderon am ddiogelwch ffyrdd.
- Cynnydd mewn traffig yn defnyddio Allt Salem sydd yn ffordd gul, serth a gyda throfeydd a dim palmant ar gyfer cerddwyr.
- Defnydd traffig trwm o'r ffordd eisoes ac yn waeth ar rhai cyfnodau yn y dydd.
- Poeni am y traffig ac effaith ar y ffordd yn ystod cyfnod adeiladu.
- Angen creu llwybr cerdded diogel i ganol Pwllheli.
- Effaith weledol y bwriad ar nenlinell Pwllheli.
- Dwysedd y datblygiad ddim yn cyd fynd gyda chymeriad gwledig Penrallt a bydd yn creu effaith negyddol ar y gymuned.
- Colli golau.
- Colled o breifatrwydd.
- Y bwriad yn ormesol ar dai cyfagos.
- Cwestiynu'r angen am fwy o dai yn Pwllheli.
- Safleoedd llwyd ar gael o fewn tref Pwllheli y gellir eu datblygu.
- Mwyafrif y tai ddim yn rhai fforddiadwy.
- Effaith ar fioamrywiaeth.
- Y bwriad am greu anghyfleustra wrth gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
- Y garthffos gyhoeddus yn hen ac annigonol i wasanaethu'r datblygiad.
- Effaith dŵr wyneb o'r datblygiad.
- Cwestiynu'r dull hysbysebu

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Y cae wedi ei roi fel rhoddi'r hen ysgol gynradd i fod yn gae chwarae.
- Perchnogaeth y cae mewn anghydfod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'r tir wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae polisi TAI 1 yn gefnogol o ddatblygiadau tai sy'n cwrdd â strategaeth y Cynllun. O fewn Polisi TAI 1 nodir ar gyfer safle T30, sef safle'r cais dan sylw, y disgwylir 17 o unedau a hynny wedi ei selio ar ddwysedd o 30 uned yr hectar fel sydd ei angen o dan Bolisi PCYFF 2. Mae'r bwriad dan sylw ar gyfer datblygiad o 15 o dai sydd yn is na'r dwysedd o 30 uned yr hectar sydd ei angen yn Polisi PCYFF 2. Mae paragraff 5.3 o'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Cynllunio gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn amlinellu rhai o'r cyfyngiadau sydd o ran datblygu'r safle. Mae rhain yn cynnwys fod y safle gyda coed ar hyd y cyrion gyda rhai o'r coed y tu allan i dir y safle a ble mae'r ardal gwarchod gwreiddiau wedi dylanwadu ar osodiad y tai o fewn y safle. Hefyd mae'r angen darparu mynediad gerbydol newydd a'i leoliad i gael lleiniau gweledd addas yn dylanwadu ar ddatblygiad y safle. Yn ychwaengol mae'r bwriad angen cynnwys cymysgedd o dai o ran maint ynghyd a darpariaeth barcio a gardd. O gymryd y cyfyngiadau yma i ystyriaeth ystyrir fod lleoli 15 o unedau ar y safle yn hytrach na'r 17 sy'n cael ei argymhell yn Polisi TAI 1 yn rhesymol. Ystyrir fod rhesymau dilys yn yr achos yma i fynd o dan y lefel o 30 uned yr hectar ac fod y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2. Ystyrir hefyd felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 1 CDLL.
- 5.2 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Pwllheli gofynnir am gyfraniad o 30% o fewn Aneddleoedd Arfordirol Mwy fel Pwllheli. Fel rhan o'r datblygiad mae'r ymgeisydd yn cynnig i 5 allan o'r 15 tŷ fod ar gyfer angen fforddiadwy. Mae hyn yn 33% o'r unedau ar y safle ac felly mae'r nifer yma o unedau fforddiadwy yn cyd-fynd gyda gofynion Polisi TAI 15. Mae'r ymgeisydd yn cynnig i unedau 1-5 gael eu dynodi fel yr unedau fforddiadwy. Unedau 2 ystafell wely yw'r rhain oll ac yn 4 tŷ teras ac 1 bynglo. Nodir yn y Datganiad Dyluniad, Mynediad a Chynllunio fod dyluniad y tai wedi cymryd i ystyriaeth gofynion DQR. Nid oes manylion fel rhan o'r cais os oes Cymdeithas Dai gyda diddordeb yn y tai fforddiadwy. Er y byddai wedi bod yn fanteisiol cael amrywiaeth o ran y tai sy'n cael eu cynnig fel rhai fforddiadwy mae sylwadau'r Uned Strategol Tai yn amlinellu fod y galw fel dewis cyntaf yn yr ardal am dai 2 ystafell wely ac mae sylwadau'r Uned Strategol Tai yn cadarnhau fod y bwriad dan sylw yn cyfarch yr angen. Yn sgil yr uchod ystyrir fod darparu 5 uned ar gyfer angen fforddiadwy yn diwallu'r galw yn unol gyda Pholisi TAI 15 CDLL. Nid oes manylion o union faint y tai i law ar hyn o bryd ond fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl byddai gofyn sicrhau fod maint y tai fforddiadwy yn cyd-fynd gyda'r uchafswm meintiau a geir yn y Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.
- 5.3 O safbwynt Polisi TAI 8 byddai'r datblygiad yn cynnig amrywiaeth o dai ar y safle gan gynnwys tai deulawr ac unllawr, tai teras, tai par a thai arwahan. Mae hefyd amrywiaeth o ran nifer ystafelloedd gwely ac yn cynnwys rhai dwy, tair a pedair llofft. Mae hefyd elfen o dai fforddiadwy o fewn y bwriad. Ystyrir fod y bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth briodol o dai ar y safle ac ei fod yn dderbyniol yng nghyd destun Polisi TAI 8 a'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai.

### Mwynderau gweledol

- 5.4 Cais amlinellol sydd dan sylw ac felly nid oes manylion llawn o ddyluniad y bwriad o ran graddfa ac edrychiad allanol i law. Mae gosodiad y safle yn ffurfio rhan o'r cais a



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gwelir o'r cynllun gyflwynwyd fod bwriad i leoli'r tai o amgylch cyrion y safle ac yna ffordd ystad yn y canol. Mae amrywiaeth o dai o fewn y bwriad o ran eu maint a'u math. Ers i'r cyngor cyn cyflwyno cais gael ei roi mae unedau 1 a 15 sef y ddwy uned nail ochr i'r fynedfa wedi cael eu troi i fod gyda'i prif wyneb yn rhedeg yn gyflinellol gydag Allt Salem. Argymhellwyd hyn yn yr ymholiad cyn cyflwyno cais gan fod hynny yn rhywbeth nodweddiadol yn yr ardal oddi amgylch. Sylweddolir fod y safle ar dir uwch ac y byddai'r tai ar yr ochr ddeheuol y safle yn bennaf yn weladwy o Bwllheli ei hun gyda'r safle wedi ei leoli rhwng Coleg Meirion Dwyfor tua'r dwyrain ac eiddo Y Garn tua'r gorllewin. Fodd bynnag o sicrhau dyluniad derbynol ar gyfer y tai fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Er fod rhai coed a gwrychoedd yn cael eu colli fel rhan o'r datblygiad mae bwriad hefyd i gadw coed a gwrychoedd ble y gellir o amgylch y safle a byddai hynny yn fodd o feddalu effaith y bwriad ar y tirwedd. O ran gosodiad ystyrir fod y bwriad yn dderbynol ac mae'r materion o ran edrychiad a graddfa yn faterion sydd wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth. Ystyrir felly o ran cynnwys y cais amlinellol fod y bwriad yn dderbynol o ran Polisi PCYFF 3 CDLL. Byddai manylion tirwedd terfynol hefyd yn ran o'r materion a gadwyd yn ôl o ran asesu yn llawn yn erbyn gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad ar gyfer adeiladu tai. Ystyrir yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach. Ystyrir fod y bwriad yn dderbynol o safbwynt polisi AT 1 CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.6 Lleisiwyd pryder fel rhan o'r gwrthwynebiadau y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych i dai cyfagos. Nid yw dyluniad terfynol y tai i law gan eu bod yn faterion a gadwyd yn ôl ac felly ni ellir llwyr asesu'r sefyllfa o ran gor-edrych. Fodd bynnag mae'r tŷ agosaf i Erw Villa (yr eiddo tua'r gogledd) yn fynglo ac felly ni ystyrir y byddai materion gor-edrych yn codi o'r eiddo hwnnw tuag at Erw Villa. Bwriedir gerllaw'r bynglo gael teras o 4 o dai ond o edrych y cynllun safle gwelir fod oddeutu 24 medr rhwng yr eiddo ar llain 2 i'r adeiladau yn Erw Villa. Yn ychwanegol ceir coed / gwrychoedd ar ffin y safle ac ar ffin eiddo Erw Villa ac mae llwybr cyhoeddus rhwng y safle ac eiddo Erw Villa. O ystyried y pellteroedd yma a'r ffaith fod coed/ gwrychoedd a llwybr cyhoeddus rhwng y safle a'r eiddo gerllaw ni ystyrir y byddai effaith andwyol o ran gor-edrych. Mae'r tai arfaethedig tua gorllewin y safle (lleiniau 7-10) yn cefnu ar eiddo Y Garn. Mae perchnogion Y Garn wedi derbyn caniatâd yn lled ddiweddar i drosi adeilad allanol yn uned wyliau ac mae gwaith yn mynd ymlaen ar hyn o bryd i drosi'r adeilad. Fodd bynnag ceir oddeutu 18 medr rhwng yr uned wyliau yma a'r tai arfaethedig. Mae tŷ annedd Y Garn ymhellach draw wedyn oddi wrth y safle. Ceir hefyd goed a gwrychoedd ar y ffin orllewinol. Ystyrir fod pellter rhesymol rhwng y tai arfaethedig ac eiddo Y Garn a'r uned wyliau yn Y Garn. Wrth gwsr byddai'r materion o ran gor-edrych yn cael eu hystyried ymhellach a gais materion gadwyd yn ôl wrth asesu'r dyluniad terfynol ar gyfer y tai arfaethedig.
- 5.7 Sylweddolir y byddai datblygu'r safle dan sylw yn newid o ran y trigolion cyfagos ac y byddai ei ddatblygu ar gyfer tai yn creu mwy o draffig. Fodd bynnag rhaid sylweddoli fod y tir wedi ei glustnodi ar gyfer nifer fwy o dai yn y CDLL na'r hyn a gynnigir yma. Byddai anghyfleustra ar adeg y gwaith adeiladu yn rhywbeth sydd yn codi gydag unrhyw waith adeiladu ac nid oes dim byd allan o'r cyffredin yn hynny o beth. Ni ystyrir fodd bynnag y byddai'r datblygu'r safle yma yn creu effaith andwyol sylweddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

ar fwynderau'r gymdogaeth leol a bod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 2 CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.8 Fel rhan o'r bwriad bwriedir creu mynediad cerbydol newydd i'r ffordd ddosbarth 3 (Allt Salem) a bwriedir darparu 33 llecyn parcio o fewn cwrtil y tai. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar y cais yn ymwneud gyda diogelwch ffyrdd ac nad oedd Allt Salem yn addas ar gyfer gwasanaethu'r nifer arfaethedig o dai annedd. Roedd pryderon fod Allt Salem yn lon gul a serth ac yn cynnwys nifer o drofeydd dall a ble nad oes llwybr cerdded penodol ar gael. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Trafnidiaeth ar y cais ac nid oes ganddynt hwy wrthwynebiad i'r bwriad. Nodwyd fod gosodiad y ffordd stad, y gwelliannau o ran darparu troedffordd a lledu mymryn ar y ffordd, a'r ddarpariaeth parcio i bob uned yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r gofynion arferol. Mae'r sylwadau hefyd yn nodi fod y safle ar ben ei hun o ran healeth o Bwllheli ac nad oes cysylltiad megis troedffordd rhwng y ddau safle, fodd bynnag mae'r diffyg troedffordd yn nodwedd o'r ardal gyda nifer strydoedd fel Salem Terrace, rhannau o Penlon Llyn ag ymhellach fyny am ardaloedd Penrallt a Denio. Yn ogystal mae Allt Salem eisoes yn gwasanaethu Coleg Meirion Dwyfor gyda nifer o fyfyrwyr yn dewis cerdded ar hyd y ffordd, a thybir fod y tawelyddion traffig yn cadw cyflymder y traffig i gyflymder isel ac addas i'r safle. Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymhell amodau safonol o ran dyluniad ac adeiladwaith y ffordd. Er felly yn nodi'r pryderon a leisiwyd yn y gwrthwynebiadau ni ystyrir y byddai'r bwriad yn peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi TRA 4 CDLL. Mae'r nifer o lefydd parcio a gynigir yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth a choed**

- 5.9 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Ecolegol. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y bwriad. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r bwriad ond fod angen mesurau i sicrhau fod bywyd gwyllt a bioamrywiaeth yn cael ei warchod. Maent yn argymhell amodau o ran trawsleoli ymlusgiaid, dim clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar, dilyn y manylion goleuo yn yr adroddiad ecolegol i sicrhau na fydd gormod o olau ar y safle o safbwynt effaith ar ystlumod, diogelu gwrychoedd yn ystod y cyfnod adeiladu. Ystyrir yn sgil gosod amodau addas ar y caniatad cynllunio fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AMG 5 CDLL.
- 5.10 Cyflwynwyd Asesiad Coed Cam 1 a hefyd Asesiad Effaith Coed yn rhan o'r cais. Yn ddiweddarach derbyniwyd mwy o fanylion am y ffens a fwriedir ei gosod o amgylch ardal diogelu gwreiddiau coed yn ystod cyfnod adeiladu. Gyda'r safle wedi ei amgylchynu ar y 4 ffin gyda choed a gwrychoedd mae'n anorfod y byddai datblygu'r safle yn golygu peth golled o goed a gwrychoedd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Coed ar y bwriad ac maent yn nodi fod yr amhariad o ran coed yn disgyn o fewn lefelau derbyniol sef llai nag 20% yn unol â BS5837. Ystyrir fod y coed sydd wedi eu hadnabod i gael eu torri yn dderbyniol gan eu bod wedi tyfu fewn i'r wal neu ar ffin y safle ac wedi eu hunan hadu ac y byddai'r coed yma yn datblygu i fod yn creu gwendid i'r wal ar ochr y ffordd ac felly fod cyfiawnhad boddhaol am hyn. Mae'r sylwadau fodd bynnag yn cyfeirio at yr angen i roddi amod i nodi beth fyddai hawliau perchennog y tai yn y dyfodol gan fod rhai o'r coed ar dir cyffiniol. Ni ystyrir y byddai'n briodol rhoddi amod o ran hawliau perchennogion y tai ar y cais cynllunio gan mai mater rhwng y tirfeddianwyr ar y pryd fyddai hynny ac nid rhan o'r cais cynllunio. Ers i sylwadau'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Uned Coed gael eu derbyn mae manylion manylach am y ffens a fwriedir ei chodi yn ystod gwaith adeiladu wedi ei gyflwyno. Os yw'r manylion yma yn dderbyniol i'r Uned Coed ystyrir y gellir rhoddi amod i wneud y gwaith yn unol gyda'r manylion a gyflwynwyd neu fel arall roddi amod i gytuno manylion y ffens. Ystyrir os y rhoddi'r amod o ran sicrhau fod ffens addas yn ei lle i warchod gwreiddiau'r coed yn ystod y cyfnod adeiladu y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran effaith ar goed.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.11 Mae Polisi PS 1 of CDLL yn ymwneud gyda'r Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig. Mae ffigyrau yn dangos fod angen 323 o unedau tai yn Pwllheli dros gyfnod y cynllun a rhwng 2011 i 2017 mae 76 o unedau wedi cael eu cwblhau ac mae caniatad yn Ebrill 2017 ar gyfer 13 uned bellach. Mae capasiti yn bresennol felly ar gyfer datblygiad o 15 o dai fel sy'n destun y cais. Yn ychwanegol mae'r sylwadau a dderbyniwyd fel rhan o'r cais gan yr Uned Strategol Tai yn nodi fod y bwriad yn cyfarch y galw am dai yn yr ardal. O'r wybodaeth sydd i law felly nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r cais.

### **Materion cymunedol**

- 5.12 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.13 Rhaid yw sicrhau gyda cais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol' hefyd yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Derbyniwyd gwybodaeth gan yr Adran Addysg ar yr ymholiad cyn cyflwyno cais cynllunio yn Rhagfyr 2018 fod digon o lefydd ar gael yn ysgolion cynradd ac uwchradd Pwllheli ar gyfer y bwriad. Nid oes angen felly am gyfraniad ariannol tuag at gyfleusteru addysgol yn yr ardal.
- 5.14 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Nid oes llecyn chwarae wedi ei ddangos ar safle'r cais ac mae'r ymgeisydd wedi nodi yn y Datganiad Dyluniad, Mynediad a Chynllunio y byddai'n fodlon rhoddi cyfraniad ariannol tuag at lefydd chwarae/ llecynnau agored. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Polisi ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd ymateb wedi ei dderbyn. Fodd bynnag fel rhan o'r ymholiad cyn cyflwyno cais cynllunio mi wnaeth yr Uned Polisi asesiad o ran cyfraniad posibl tuag at lefydd chwarae / llefydd agored ac roedd hwn yn dod i'r casgliad y byddai angen cyfraniad o ryw £4,995. Byddai angen sicrhau fod unrhyw gyfraniad ariannol yn cael ei wneud drwy gytundeb 106. Ystyrir os gwneir hynny fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi ISA 5 CDLL.
- 5.15 Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn ystyried fod problemau o ran y Gwaith Tirm Dŵr Gwastraff ac fod cyflenwad dŵr digonol ar gael i wasanaethu'r bwriad. Ystyrir felly nad oes angen cyfraniad tuag at wasanaethau fel carthffosiaeth a dŵr fel rhan o'r cais.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.16 Ystyrir felly yn sgil rhoddi cyfraniad ariannol tuag at lefydd chwarae / mannau agored ac hefyd drwy glymu 5 o'r tai fel tai fforddiadwy trwy gytundeb 106 fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS2 a ISA 1 o CDLL.

### **Materion isadeiledd**

- 5.17 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Profion Mandylledd ac Ymdreiddiad. Mae'r ddogfen yma yn gweithredu fel datganiad cadwraeth dŵr ar gyfer y cais. Mae'r adroddiad yn gosod allan y dull o waredu dŵr wyneb ynghyd a mnaylion sut y bwriedir ymdrin gyda cadwraeth dŵr. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol. Mae sylwadau'r uned yn nodi eu bod yn hyderus bod modd gwaredu dŵr wyneb o'r datblygiad mewn ffordd dderbyniol ond eu bod yn awyddus i weld manylion penodol mewn strategaeth ddraenio manwl. Maent yn argymhell amod fod cynllun gwaredu dŵr wyneb yn cael ei gyflwyno a'i gytuno cyn cychwyn y datblygiad. Ystyrir os gosodir amod yna byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 6 CDLL

### **Unrhyw ystyriaethau eraill**

- 5.18 Mae'r gwrthwynebiadau wedi nodi fod y tir dan sylw wedi ei roddi yn rhodd i'r hen ysgol gynradd i'w ddefnyddio fel cae chwarae ac nad oes hawl i'w ddatblygu ar gyfer adeiladu tai. Nid yw'n glir o'r llythyrau os mai rhodd oedd y cae neu os oedd cyfamod ffurfiol ar gyfer y tir. Fodd bynnag, naill ffordd neu'r llall nid yw hwn yn fater cynllunio.
- 5.19 Mae'r gwrthwynebiadau hefyd wedi cwestiynu'r drefn o hysbysebu'r cais. Yn unol gyda'r drefn ar gyfer hysbysebu ceisiadau mawr mae'r cais wedi cael ei hysbysebu yn y wasg, ar bolyn ger y safle a hefyd anfonwyd llythyrau i'r cymdogion. Ystyrir fod y drefn gywir wedi ei ddilyn o ran hysbysebu'r cais.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Pwllheli ac mae wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL. Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn un derbyniol i'w ganiatau yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 ar gyfer tai fforddiadwy ac hefyd o ran cael cyfraniad ariannol tuag at lefydd chwarae / llefydd agored.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 5 o'r tai fel tai fforddiadwy a hefyd i roddi cyfraniad ariannol tuag at gaeau chwarae / llecynnau agored ac i amodau -
1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl (edrychiad, tirweddu, graddfa)
  2. Llechi ar y to.
  3. Cytuno deunyddiau waliau allanol.
  4. Amodau ffyrdd
  5. Amod Dŵr Cymru i gysylltu dŵr budr yn unig i'r garthffos gyhoeddus

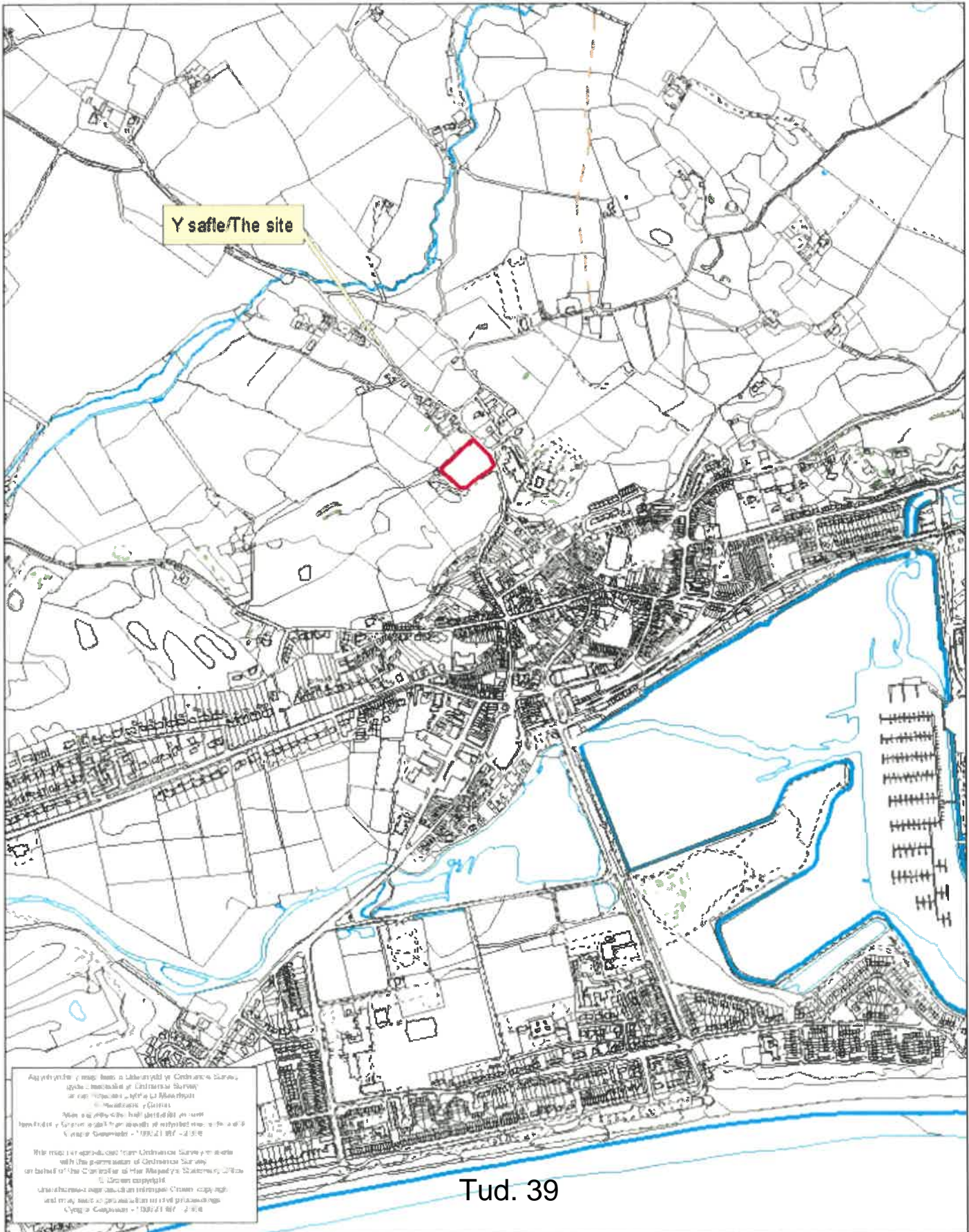
<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 01/04/2019</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

6. Cyflwyno a chytuno strategaeth ddraenio fanwl
7. Trawsleoli ymlusgiaid
8. Dim clirio'r safle yn ystod y tymor nythu.
9. Cynllun goleuo yn unol gyda'r hyn sydd yn yr asesiad ecolegol.
10. Diogelu gwrychoedd.
11. Ffens diogelu ardal gwreiddiau coed.
12. Amod safonol ar gyfer datblygiadau mawr o ran gwybyddu o gychwyn y gwaith.
13. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol tai fforddiadwy
14. Cyfyngu oriau gweithio



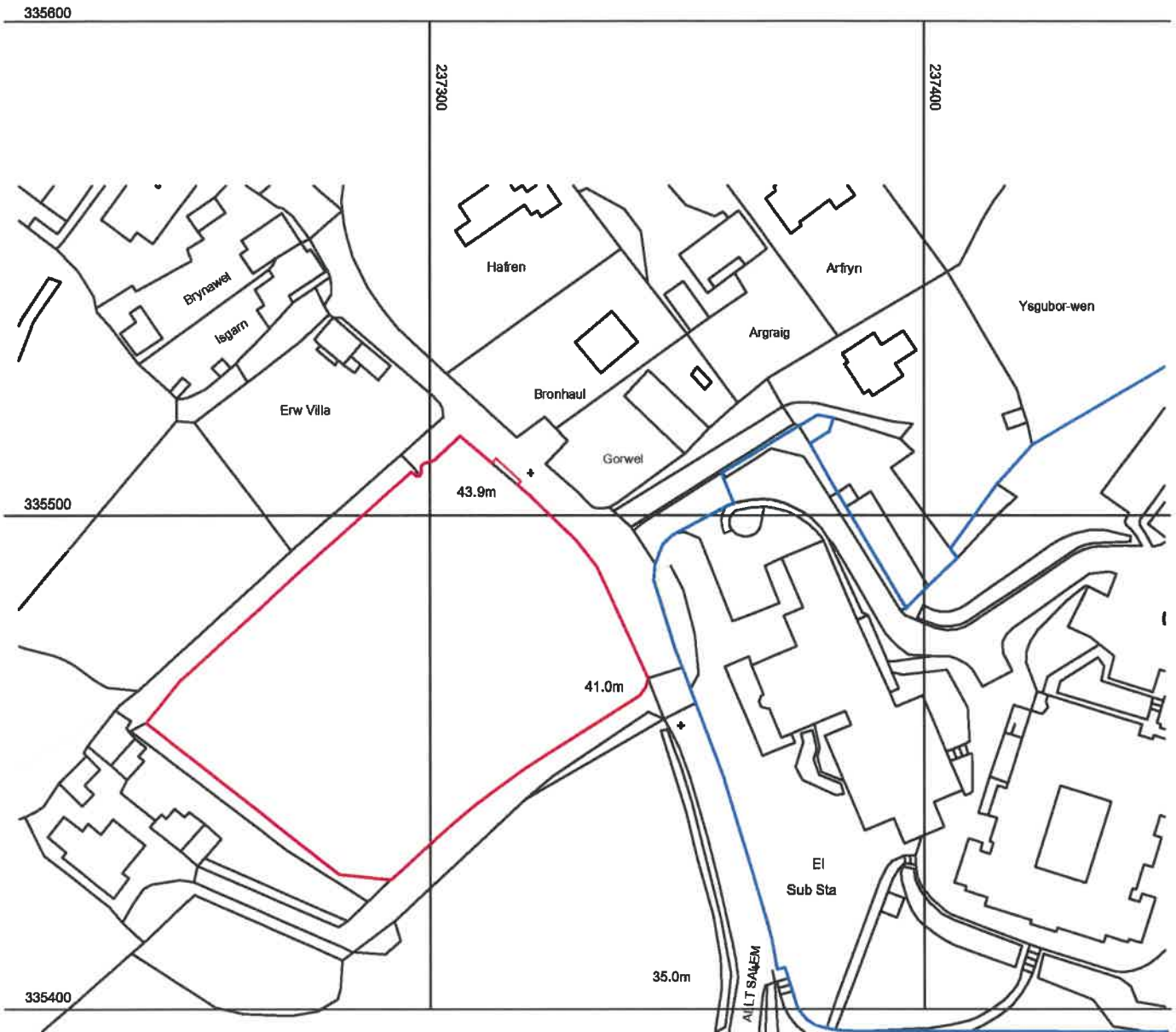
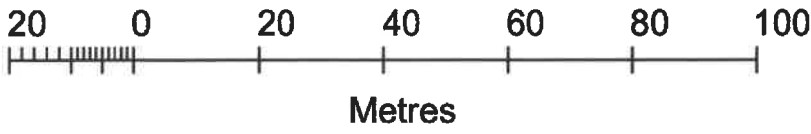
**Rhif y Cais / Application Number : C18/1198/45/AM**

**Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.  
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.**



Agybortir y map hon o Llyfrgylf yr Cymraeg Surwy,
 sydd yn meddwl o Chifffwrdd Surwy
 ac yn cynnwys y safle a ddiwyllio
 yn Noddfa y Castell.
 Mae y map hon yn hysbysu'r safle yn unig
 heb gyswllt i'r safle neu'r safle yn unig.
 Yn Noddfa y Castell - 1992/11/7 - 2/9/8

This map is reproduced from Ordnance Survey material
 with the permission of Ordnance Survey
 on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
 © Crown copyright.
 Ordnance Survey map made on Ordnance Survey copyright
 and may not be reproduced in any form or by any means
 without the permission of Ordnance Survey.
 Ordnance Survey - 1992/11/7 - 2/9/8



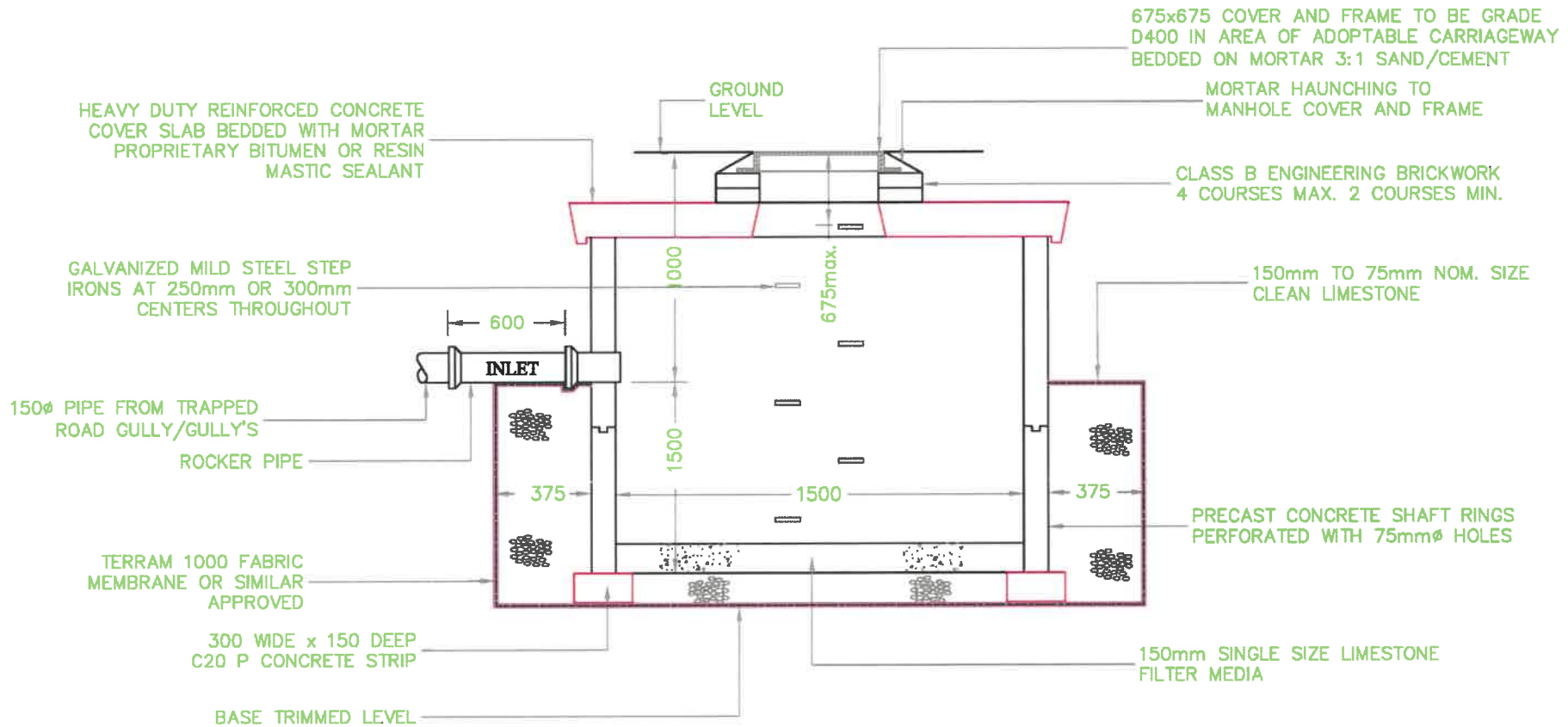
Mapping contents (c) Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100035207

- A - Amend red line to included tree removals as dwg. D668.03A - 29/10/2018
- B - Show land in ownership in blue. - 29/10/2018
- C - Show land in ownership in blue. - 30/10/2018

<p style="font-size: small;">Pensaer Siartredig Syrffeyr Siartredig Adolladau Technolegyddyr Pensemïol Siartredig Ymgynghorwyr Adolladau Hanesyddol</p> <p style="font-size: small;">Chartered Architects Chartered Building Surveyors Chartered Architectural Technologists Historic Building Consultants</p>	<p>Menai House Holyhead Road Llanfairpwll Anglesey LL61 5UJ</p> <p>(01248) 715006</p> <p>www.dewls.uk.com info@dewls.uk.com</p>	<p>Job <b>GLIM</b></p>		
	<p>Client Former Hockey Field. Allt Salem, Pwllheli</p>			
	<p>Drawing Location Plan</p>			
	<p>Drwg. No. <b>D668.01</b></p>	<p>Rev. <b>C</b></p>	<p>Scale <b>1:1250</b></p>	<p>Drawn by <b>LW</b></p>
<p>Plot Date <b>24/10/18</b></p>	<p>Size <b>TudA41</b></p>	<p>Issue Status <b>Planning</b></p>	<p>Approved by <b>DW</b></p>	

This drawing must be read in conjunction with all related drawings. Measured surveys are subject to site constraints. All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. DEWIS architecture should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to. This drawing is copyright and remains the property of DEWIS architecture.

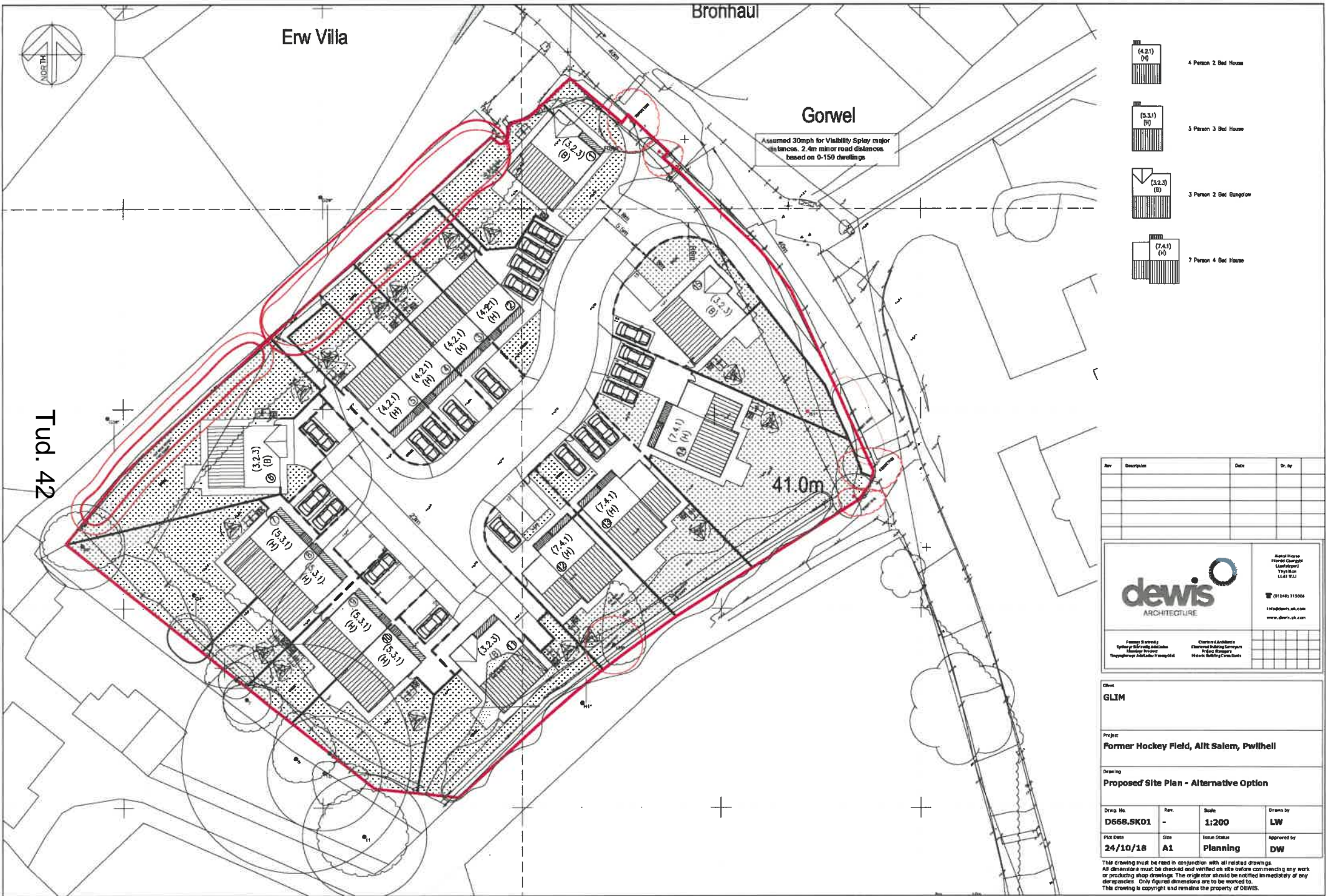
Tud. 41



## TYPICAL SECTION THROUGH HIGHWAY SOAKAWAY

SCALE 1:25





Tud. 42

Erw Villa

Bronhau

Gorwel

Assumed 30mph for Visibility Splay major distances. 2.4m minor road distances based on 0-150 dwellings

41.0m

- 4 Person 2 Bed House
- 5 Person 3 Bed House
- 3 Person 2 Bed Bungalow
- 7 Person 4 Bed House

Rev	Description	Date	Dr. by

Based House  
Floor Change  
Typical  
G.L. 91.1

012483 31006  
info@dewis.uk.com  
www.dewis.uk.com

Former Hockey Field  
Safely 250m from Allt Salem  
History Project  
Transportation Sustainable Transport

Character Analysis  
Character Building Structure  
Building Boundary  
Historic Building Footprints

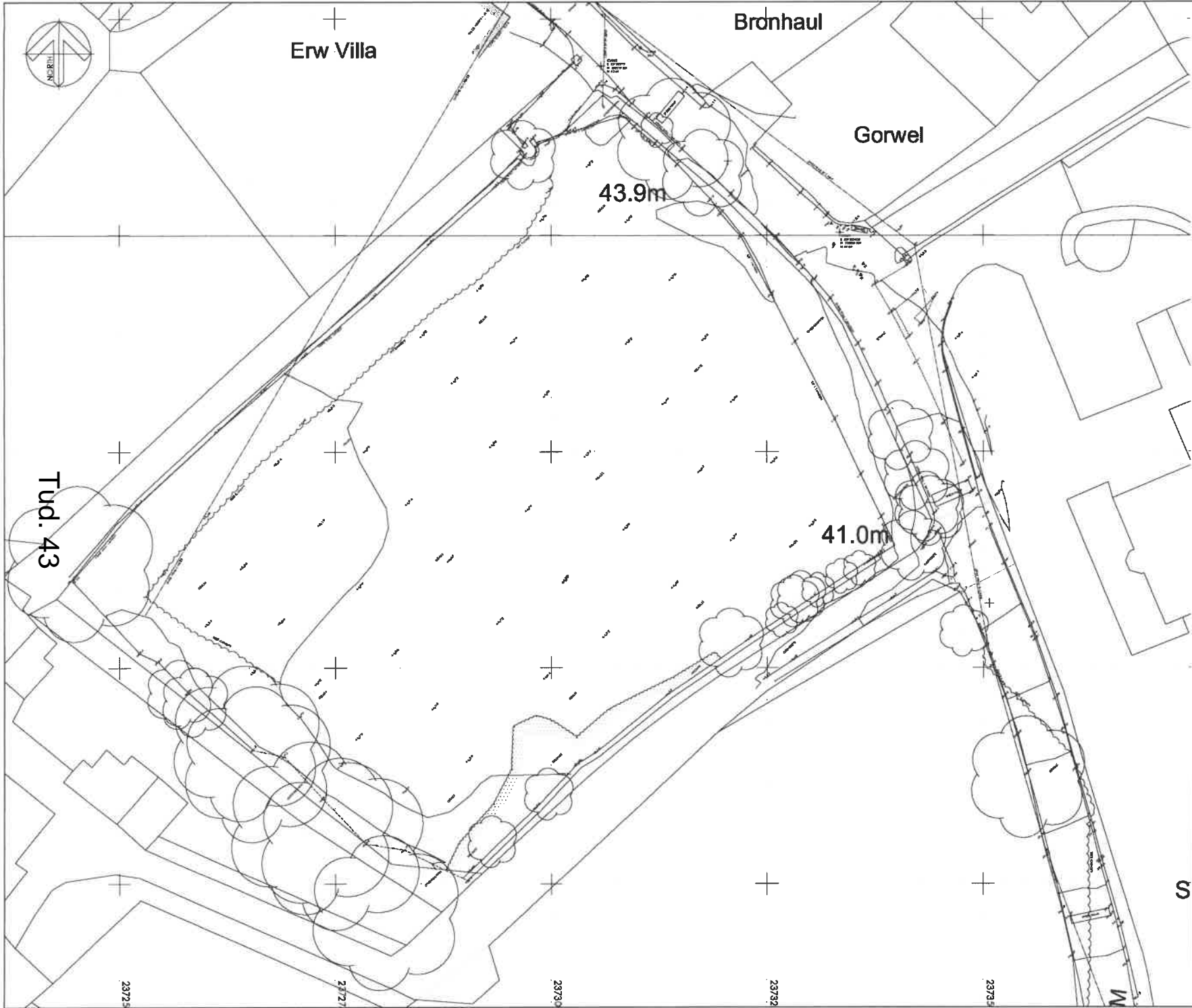
Client  
**GLIM**

Project  
**Former Hockey Field, Allt Salem, Pwllheli**

Drawing  
**Proposed Site Plan - Alternative Option**

Draw No. <b>D568.SK01</b>	Rev. <b>-</b>	Scale <b>1:200</b>	Drawn by <b>LW</b>
Plot Date <b>24/10/18</b>	Site <b>A1</b>	Issue Status <b>Planning</b>	Approved by <b>DW</b>

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.  
All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to.  
This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.



No.	Description	Date	Dr. by

Rhys Iwan  
 World Champion  
 Triathlete  
 U.K. U.S.

☎ (01348) 315004  
 info@dewis.co.uk  
 www.dewis.co.uk

Ffwrdd Stryd Stryd Stryd Stryd Stryd Stryd Stryd	Cwmwl Stryd Cwmwl Stryd Cwmwl Stryd Cwmwl Stryd
---	--

Client: **GLIM**

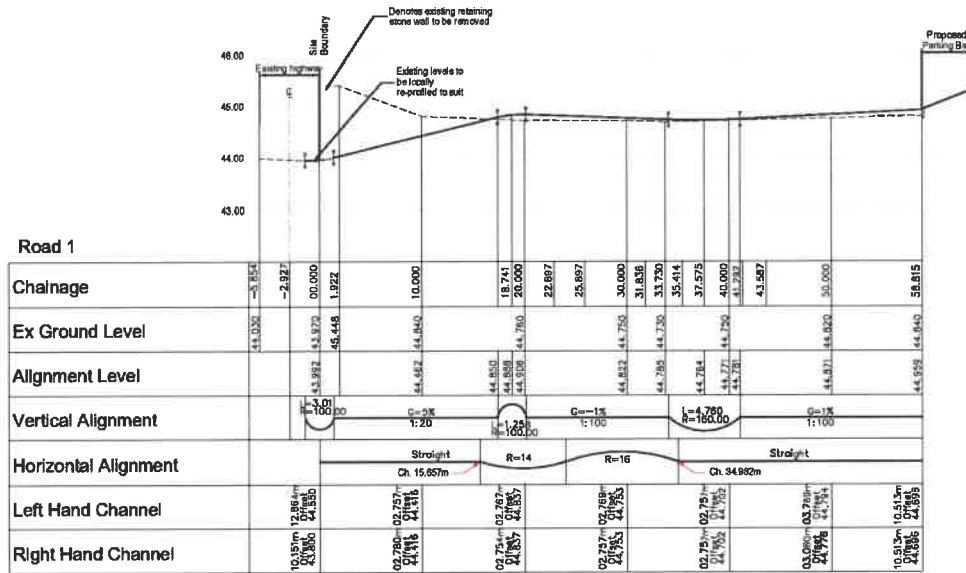
Project: **Former Hockey Field, Allt Salem, Pwllheli**

Drawing: **S Topographical Survey**

Draw. No.	Rev.	Scale	Drawn by
<b>D668.02</b>	-	<b>1:200</b>	<b>LW</b>
Plot Date	Grid	Issue Status	Approved by
<b>24/10/18</b>	<b>A1</b>	<b>Planning</b>	<b>DW</b>

This drawing must be read in conjunction with all related drawings.  
 All dimensions must be checked and verified on site before commencing any work  
 or producing shop drawings. The originator should be notified immediately of any  
 discrepancies. Only figured dimensions are to be worked to.  
 This drawing is copyright and remains the property of DEWIS.

Tud. 44



**Long Section Along C/L Road**  
 Horiz Scale 1:250 Vert Scale 1:50

Notes

- Survey information provided by CO-Surveys Ltd.
- All dimensions in millimetres and all levels in metres Above Ordnance Datum Newlyn.
- Do not scale from this drawing.
- Any anomalies on this drawing should be brought to the attention of Egniol Environmental Ltd.
- This drawing is to be read in conjunction with all other relevant engineer's and architect's drawings and relevant specification clauses.
- All works to be in accordance with roads for adoption in Anglesey where applicable.
- All works in accordance with specification for highway works.
- Existing road construction to be clarified at all interferences with new road construction.
- Immediately prior to laying each new construction course the ex surface at its interface shall be dry and brushed clean of dirt and loose material.
- Works to be approved by GCC Highways.
- Extent of fix-in works to footway and carriageway to be determined on site.

Key:

Rev	Modification	By	Chk	App	Date
-----	--------------	----	-----	-----	------

GrWp Liandrillo Menai

Former Hockey Field Housing Development

Access Road Vertical Alignment

Drawn by	JB	Checked by	CB	Approved by	CB
----------	----	------------	----	-------------	----

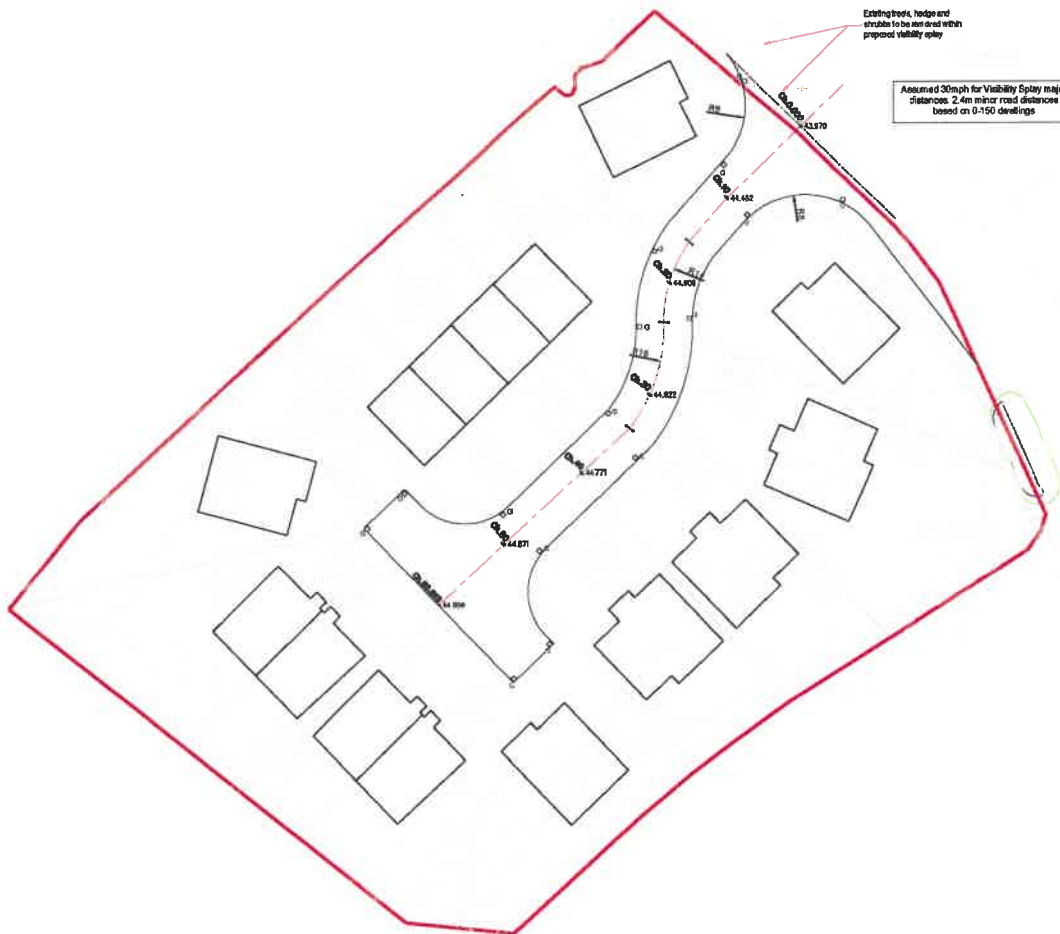
Date	08.12.18	Scale @ A1	1:250	Revision	-
------	----------	------------	-------	----------	---

Status: **Final**

Drawing Number: **7133.HL.D02**



Tud. 45



Notes

1. Survey information provided by CO-Surveys Ltd.
2. All dimensions in millimetres and all levels in metres Above Ordnance Datum Newlyn.
3. Do not scale from this drawing.
4. Any anomalies on this drawing should be brought to the attention of Egniol Environmental Ltd.
5. This drawing is to be read in conjunction with all other relevant engineer's and architect's drawings and relevant specification clauses.
6. All works to be in accordance with roads for adoption in Anglesey where applicable.
7. All works in accordance with specification for highway works.
8. Existing road construction to be retained at all interfaces with new road construction.
9. Immediately prior to laying each new construction course the sub surface at its interfaces shall be dry and brushed clean of dirt and loose material.
10. Works to be approved by GCC Highways.
11. Extent of fit-in works to footway and carriageway to be determined on site.

Key

Rev	Modification	By	Chk/Asp	Date
-----	--------------	----	---------	------

Grŵp Llandrillo Menai

Former Hockey Field Housing Development

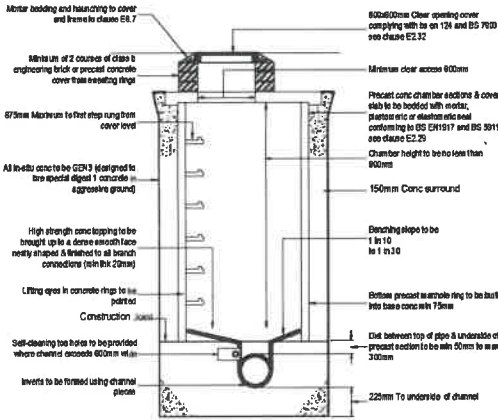
Access Road Vertical Alignment General Arrangement

Drawn by JB	Checked by OB	Approved by OB
Date 03.12.19	Scale @ A1 1:250	Revision -

State **Final**

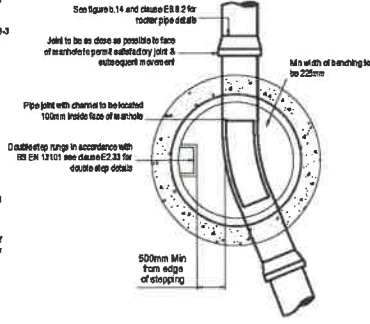
Drawing Number **7133.HL.D01**



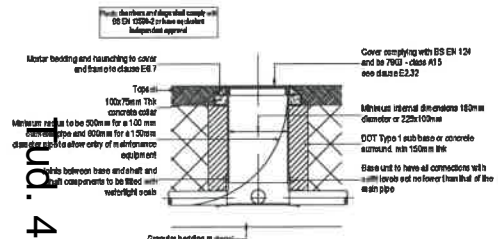


**MANHOLE SECTION**

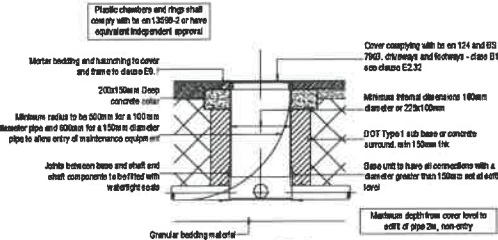
**Manhole Detail - Type 2**  
Scale 1:20



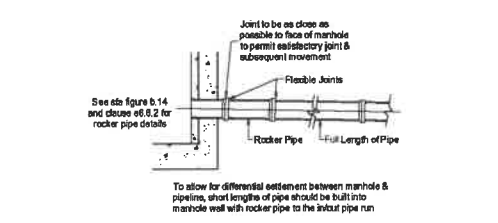
**SECTIONAL PLAN**



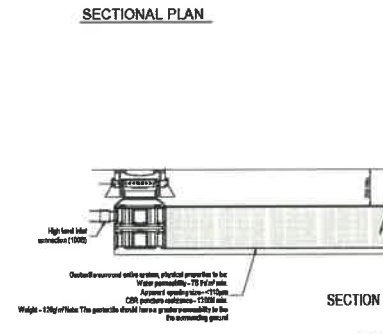
**Typical Inspection Chamber Detail - Type 4 (Flexible Material)**  
Scale 1:20



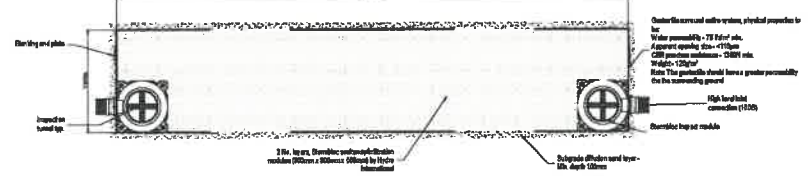
**Typical Inspection Chamber Detail - Type 4 (Flexible Material)**  
Scale 1:20



**Joining of Pipeline to Structure/Manhole**  
Scale 1:20



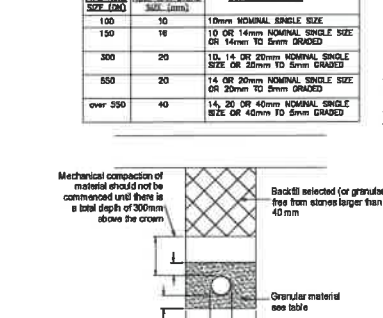
**Typical Back Inlet Hopper Detail (Or Similar Approved)**  
Scale 1:20



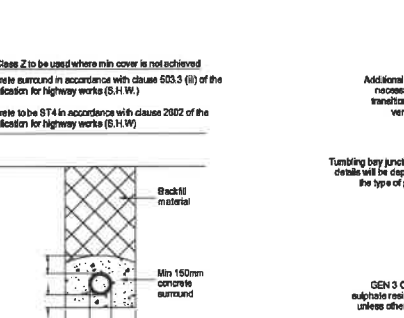
**Typical Gully Detail (G)**  
Scale 1:20



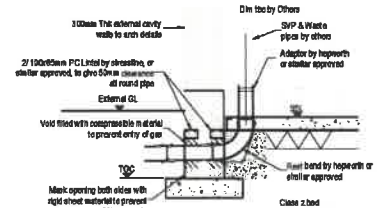
**PLAN StormBloc Soakaway Detail**  
Not to Scale



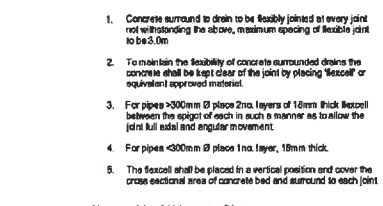
**Class S Bed & Surround**  
Scale 1:20



**Class Z Bed & Surround**  
Scale 1:20



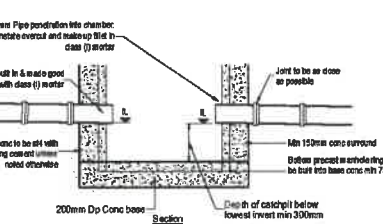
**Typical External Wall Footing Detail**  
Scale 1:20



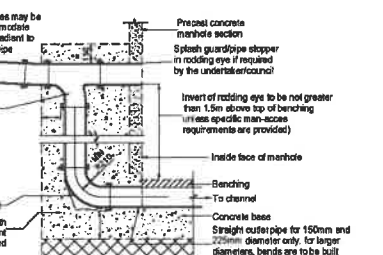
**Joints for Concrete Encased Pipes**  
Scale 1:10



**Rodding Eye Detail**  
Scale 1:20



**Typical Catchpit Detail**  
Scale 1:20



**Typical Backdrop Detail**  
Scale 1:20

**Notes**

- All dimensions in millimetres and all levels in metres above Ordnance Datum Meanly.
- Do not scale from this drawing.
- Any anomalies on this drawing should be brought to the attention of Egnol Ltd.
- Please refer to Egnol Drawing 7113.DD.D01 for drainage layout plan and general notes.
- All drainage components are to comply with current British standards & building regulations requirements.
- All works in accordance with specification for highway works.
- All works in accordance with 7th Edition where applicable.
- All concrete shall be good quality ready mix in accordance with BS8000 u.s.o.
- Not to be Piled Bedding & Surrounds.
- Bedding to pipe trenches beneath roads, car parking and structures to be a 1:1 Type 1 granular material up to formation level from the top of the specified pipe surround (well compacted in 150mm lifts as laid).
- Bedding to pipe trenches beneath handpaved areas to be selected excavated material from the site larger than 10mm, layers of clay over 100mm, any blemish, frozen material or vegetable waste to be after up to formation level from the top of the specified pipe surround (well compacted in 150mm lifts as laid).
- Granular material non elastic 10mm single sized or 14mm to 20mm graded.
- Optimum trench width + pipe = 100mm, contractor to ensure trench width as actually prepared.
- Backfill must not be placed on concrete bedding or surround until the concrete has cured through the specified 150mm.
- Blocks or blocks must not be placed in the bedding in order for setting the pipes to level.
- All rodder pipe lengths = 900mm.
- Provide rodder pipe & travel from concrete surround to granular surround.
- Max distance from face of concrete surround to first flexible joint to be 150mm.
- The Developer must self-test and certify that the design criteria, material standards and workmanship specifications for the proposed adaptable covers and in accordance with those set out in below for adoption. The design and the requirements of cover & road surface sewerage underground, and the system materials build standards.
- It is intended to utilize pipe work the installer must be acquainted with the British Pipe Association (BPA), plastic pipe group for such an installation. Please supply a copy of the accreditation certificate before any order is placed or work starts to ensure cover.

Rev	Modification	By	CHK	App	Date

**Grwp Llandrillo Menal**

**Former Hockey Field Housing Development**

**Drainage Layout**

Drawn by	Checked by	Approved by
JB	OB	OB

Date: 20.08.2016 Scale: @ A1 As shown Revision:

Status: **Draft**

Drawing Number: **7133.DD.D01**

**ENGINEERING ENVIRONMENTAL HEALTH & SAFETY** **egnl**

www.egnl.com

46  
 CAD File: 7133.DD.D01 - Project: 7133 Housing Development of Former Hockey Field, Porthkerry, Cornwall. Current Working Drawing: 7133.DD.D01.dwg  
 © COPYRIGHT EGNOL ENVIRONMENTAL LIMITED - NOT TO BE COPIED, OR REPRODUCED IN ANY WAY OR FOR ANY PURPOSE WITHOUT EXPRESS WRITTEN CONSENT FROM EGNOL ENVIRONMENTAL LIMITED.

As per Building Regulations 2010 Part H - Assume 4.0 l/s of foul discharge from 15 dwellings - 100mm Ø Laid at 1:80 sufficient

Assumed 30mph for Visibility Splay major distance 2.4m minor road distances based on 0-150 dwellings

Tud. 47



- Notes
- All dimensions in millimetres and all levels in metres Above Ordnance Datum Newlyn
  - Do not scale from this drawing.
  - Any excavations on this drawing should be brought to the attention of Egrid Environmental Ltd.
  - Key.
- Proposed surface water chamber soakaway and pipe
  - Proposed foul manhole and drain
  - Proposed rain water pipe with adequate rain water harvesting
  - Proposed rodding eye access point
  - Proposed surface water gully
  - Proposed new foul sewer extension within highway/All Island
  - Existing public sewer
  - Proposed domestic surface water cellular soakaway
  - Proposed domestic permeable paving for private car parking
- All parking spaces, patios and domestic footpaths to be permeable

D	Layout revised	JB	OB	OB	23.10.18
C	Layout revised	JB	OB	OB	22.10.18
B	Drainage layout revised	OB	OB	OB	15.10.18
A	Drainage layout revised	JB	OB	OB	05.10.18
Rev	Modification	By	Chk	App	Date

Grŵp Liandrillo Menai

Former Hockey Field Housing Development

Drainage Layout

Drawn by	Checked by	Approved by
JB	OB	OB
Date	Scale @ A1	Revision
20.08.2018	1:250	D

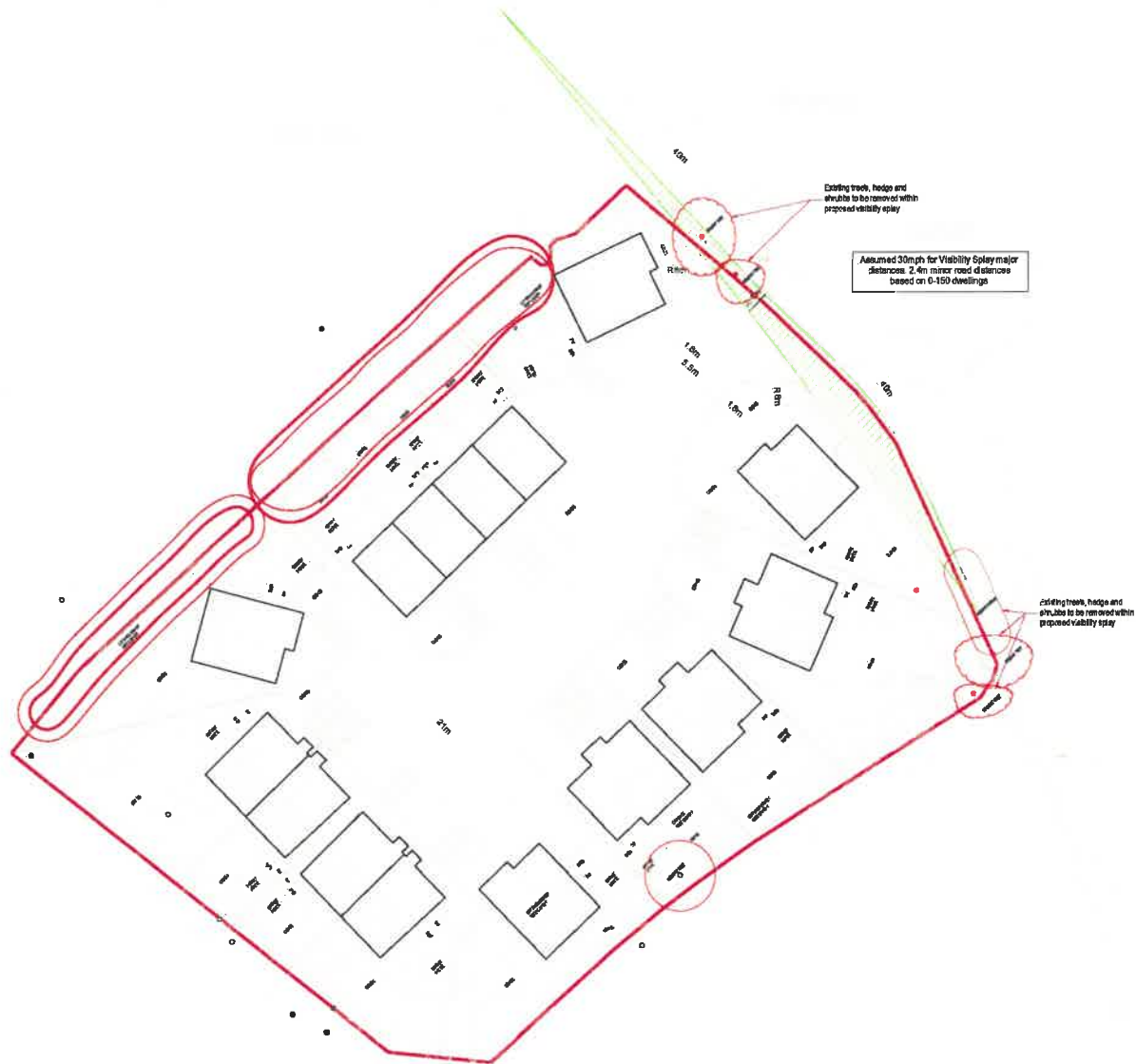
Status **Draft**

Drawing Number **7133.DL.D01**



Approx. location of existing combined sewer (number EXC1 approximately 25m from corner of site)

Tud. 48



Notes

1. Survey information provided by CO-Surveys Ltd
2. All dimensions in millimetres and all levels in metres Above Ordnance Datum Newlyn.
3. Do not scale from this drawing.
4. Any anomalies on this drawing should be brought to the attention of Egnid Environmental Ltd.
5. This drawing is to be read in conjunction with all other relevant engineer's and architect's drawings and relevant specification clauses
6. All works to be in accordance with roads for adoption in Anglesey where applicable
7. All works in accordance with specification for highway works
8. Existing road construction to be sealed at all interfaces with new road construction
9. Immediately prior to laying each new construction course the sub surface at its interface shall be dry and brushed clean of dirt and loose material.
10. Works to be approved by GCC Highways
11. Extent of its-in works to footway and carriageway to be determined on site.

Key:

Denotes extent of required 2.4m x 40m visibility splay for proposed new junction

F	Layout amended	JB	OB	OB	28.10.18
E	Layout amended	JB	OB	OB	22.10.18
D	Critical Trees added	JB	OB	OB	10.10.18
C	Background X-Ref Amended	JB	OB	OB	05.10.18
B	Visibility splay amended	JB	OB	OB	01.10.18
A	Visibility splay amended	JB	OB	OB	28.08.18
Rev	Modification	By	Chk	App	Date

**Gnwp Liandrillo Menai**

**Former Hockey Field Housing Development**

**General Arrangement**

Drawn by	Checked by	Approved by
JB	OB	OB
Date	Scale @ A1	Revision
28.08.2018	1:250	F

status **Draft**

Drawing Number **7133.GA.D01**

