

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 siapio lle
 PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
 PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr
 PS 16 – Darpariaeth tai
 PS 17 – Strategaeth aneddeled
 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 feddalau 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 gwrs 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 gynigir 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 trafnidiaeth 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 cwrtail 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 / manau 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

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

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